



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 13 december 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-05465
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het gewijzigd bouwen van een bedrijfsgebouw op het adres: Elektronweg 24 in Utrecht.

U moet voor 1 januari 2025 gebruik maken van deze vergunning anders komt deze te vervallen.

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.officiëlebekeendmakingen.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 .

Verlengen beslistermijn

Op 18 april 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn. Verder
is de behandeltermijn van deze aanvraag opgeschort

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
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

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.

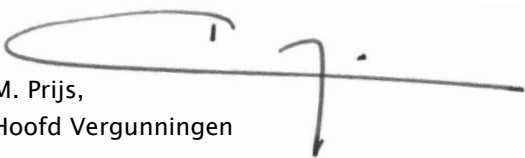
Uitvoering

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: _____
Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres nvon@utrecht.nl nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.2.1 sub e, van het bestemmingsplan "Lage Weide. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bouwbepalingen.
- 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.
- Het nu gevraagde gebouw komt geheel ter vervanging van vergunning HZ_WABO-22-07229. Van deze vergunning kan geen gebruik meer worden gemaakt omdat het nieuwe pand op dezelfde plek komt te staan. Deze vergunning is tevens per 17 februari 2023 komen te vervallen.
- Na realisatie van deze vergunning moet een bestaande bedrijfsloods naast de nieuwbouw, geheel worden afgebroken. Dit is als voorwaarde gekoppeld aan deze vergunning.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Een planologische afwijkingsvergunning kan op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo enkel verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo kunnen voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden met het oog op het belang dat met de vergunning wordt gediend. Artikel 2.23 van de Wabo biedt verder de mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning die enkel geldt voor een daarbij aangegeven termijn.
- In paragraaf 1.1 van het bestemmingsplan Lage Weide staat het doel van het bestemmingsplan beschreven: "het meest effectieve en doelmatige gebruik van het terrein vast te leggen in dit nieuwe bestemmingsplan (Lage Weide) waarin de voorzienbare, wenselijke, voldoende concrete en onderbouwde ontwikkelingen een plek zullen krijgen en waarin ruimte geboden moet worden voor revitalisering." De regels van het plan zijn zo opgesteld dat er een balans bestaat tussen het goede beheer van het gebied, het bieden van ontwikkelingsruimte voor bedrijven en een gezonde leefomgeving. Uit het onderzoek dat ter onderbouwing van het bestemmingsplan is gedaan, blijkt dat een ongelimiteerde toename van bedrijvigheid niet mogelijk is, maar dat er in ieder geval ruimte is voor 10% bedrijfsvergroting per bedrijf en dat er daarnaast, onder voorwaarden en gerekend van vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan Lage Weide in 2014, extra ontwikkelingsruimte beschikbaar is van 170.000m².

Artikel 3, lid 3.4.4, biedt de mogelijkheid om die extra ruimte te gebruiken. Dat artikel is zo ingericht: een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die alleen vergund kan worden met toepassing van dit lid 3.4.4 wordt op grond van de regel onder b van dat lid gezien als een reservering van een deel van de ontwikkelingsruimte van 170.000m². Het doel achter die regel is dat de gemeente wil voorkomen dat een latere aanvraag waarover eerder beschikt wordt dan een eerdere aanvraag het verlenen van die eerdere aanvraag kan blokkeren.

- u biedt artikel 2.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid om vooruitlopend op de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen al vast een omgevingsvergunning aan te vragen voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo). Zo'n omgevingsvergunning (planologisch afwijkingsbesluit) voor een

afwijking met toepassing van lid 3.4.4 van het bestemmingsplan staat op gespannen voet met het systeem dat het bestemmingsplan beoogt en met de doelstelling van het bestemmingsplan. In het extreme geval kunnen vergunningaanvragen zien op een reservering van de volledige ontwikkelingsruimte van het bestemmingsplan, de eerder genoemde 170.000 m². Zonder zicht op realisering wordt het meest doelmatige en effectieve gebruik van gronden en “wenselijke” voldoende concrete en onderbouwde ontwikkelingen” dan tegengehouden. De ontwikkeling van bedrijven die wel concrete plannen worden dan geblokkeerd. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Daarom stelt de gemeente, met toepassing van de hierboven aangegeven artikelen van de Wabo, aan de omgevingsvergunning de voorwaarde dat binnen een redelijke termijn de reservering concreet gemaakt wordt en de bouwactiviteiten starten. De datum voor uiterlijke start van de bouwwerkzaamheden stellen wij vast op 1 januari 2025. Aan dit planologisch afwijkingsbesluit wordt aldus een voorwaardelijke “houdbaarheidsdatum” verbonden.

Mocht aan de voorwaarde geen gevolg worden gegeven dan komt dit besluit te vervallen.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.2.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan “Lage Weide” door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 3.4.4 van het bestemmingsplan.
De aanvraag betreft het gewijzigd bouwen van een bedrijfsgebouw op bedrijventerrein Lage Weide. De aanvraag is verder in strijd met artikel 24 van het bestemmingsplan Lage Weide, de maximale bouwhoogte van 15,0 meter wordt overschreden.

De overschrijding van de maximale bouwhoogte ontstaat enerzijds door de toevoeging van een autolift en anderzijds door de afscherming van het parkeerdek d.m.v. een hekwerk. Ter plaatste van de lift is er sprake van een overschrijding van 3,5 meter en door het hekwerk is er sprake van een overschrijding van 1,2 meter. Een dergelijke overschrijding heeft ruimtelijk gezien weinig tot geen impact op deze specifieke locatie. Het bedrijfsgebouw is gelegen achter op het perceel en aan het kanaal. De hoogteoverschrijding doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld van de straat of gebied en zorgt niet voor onevenredige nadelige effecten voor aangelegen percelen.

In de vergunning HZ_WABO-22-07229 is bepaald dat deze vergunning komt te vervallen als hiervan geen gebruik wordt gemaakt voor 17 februari 2023. Op 16 februari 2023 is echter de huidige aanvraag ingediend. Met deze nieuwe aanvraag om vergunning claimt aanvrager “als het ware” de per 17 februari 2023 vrijvallende bvo's.

De bestaande loods achter op het terrein wordt gesloopt zoals aangegeven in de vergunning HZ_WABO-22-07229. In totaal gaat het in deze vergunning om 2.308 m² bvo inclusief de 10% als bedoeld in artikel 3.2.1 lid e.

Het bvo van deze nieuwe hal bedraagt $45,3 \times 51,8 = 2.347 \times 2$ (lagen) = 4.694 m² bvo. Hier gaat af de claim van 2.308 m² uit de vergunning HZ_WABO-22-07229.

Dan is er nog een tekort van $4.694 - 2.308 = 2.386$ m² om het nu gevraagde plan te kunnen realiseren.

Hiervan op basis van artikel 3.4.4 van het bestemmingsplan "Lage Weide", 2.386 m2 bvo toekennen aan deze aanvraag.

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.
 - Op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en artikel 2.22 lid 2 en artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verbinden wij het volgende voorschrift aan deze vergunning:
 - Vóór 1 januari 2025 dient gestart te zijn met de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend.
 - De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
 - De bestaande loods, links naast de nieuwbouw moet binnen vier weken na gereedkomen dit gebouw, geheel worden afgebroken.
 - 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.
 - Voor begin van de bouw en na sloop van opstallen moet een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Pas na goedkeuring van dit bodemonderzoek door de gemeente mag gestart worden met bouwwerkzaamheden.
 - Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater.
- Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het gebiedsplan.
- 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

- 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.
- Bij het funderen van het gebouw dient u rekening te houden met mogelijke verankeringen van de damwandconstructie van de haven achter het perceel.
- 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.
- Reclame mag geen hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld: lichthinder, bewegende reclame, bewegend licht en lichtkranten). Indien concrete lichthinder ontstaat, kan hier naar aanleiding van een melding of klacht handhavend tegen worden opgetreden.

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 voor 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 GEEN openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht.

Voor de afvoer of verwerking van hemelwater gelden specifieke voorschriften.

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

HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten:

Het hemelwater van het verhard oppervlak (daken en/of terreinen) van het perceel:

- Moet lozen in een oppervlaktewater en/of op andere wijze via de kortst mogelijke route in het (aquatisch-) milieu worden teruggebracht.
- Mag niet worden afgevoerd naar openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer (vuilwaterriool/ schoonwaterriool/ontwateringsstelsel) omdat er redelijkerwijs andere lozingsmogelijkheden zijn, zoals lozen in oppervlaktewater.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Waterwet en Keur:

In de nabijheid van het bouwwerk en perceel is een oppervlaktewater aanwezig waarop hemelwater kan worden geloosd. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeursregels voor lozingen van hemelwater volgens de Waterwet en de Wet Milieubeheer.

Voor het lozen van hemelwater in een oppervlaktewater en voor werkzaamheden in of rond een oppervlaktewaterlichaam is op grond van de Waterwet en Keur een afzonderlijke toestemming

(Watervergunning) van het daartoe gevoegd gezag noodzakelijk. Vaak kan volstaan worden met een melding of het voldoen aan algemene regels.

Meer informatie is te vinden op <https://www.omgevingsloket.nl/>

Bijlage 1

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:2

Funderingsconstructie:

Geotechnisch rapport.

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

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

Palenplan

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

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

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

Funderingsstroken, balken en poeren

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Grond en waterkerende constructies (o.a kelder)

Tekeningen betreffende de detaillering van de grond- en waterkerende constructies voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de grond- en waterkerende constructies voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen

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

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

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

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

Overige bescheiden

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

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

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

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.