

* - R - H. Z. W. A. R. O. - 2 3 - 3 4 5 1 8 *

1

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.

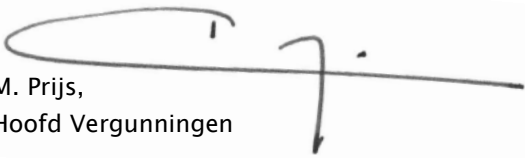
Uitvoering

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]

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

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder leest u hoe wij de ingediende reactie hebben beoordeeld.

Samenvatting reactie

De indiener van de reactie (vanaf nu genoemd: 'reclamant') geeft aan dat in de aanvraag letterlijk staat beschreven "er is geen sprake van openbaar toegankelijk gebied". Volgens reclamant rust er echter een recht van overpad op dat gebied. Reclamant is bang dat hij zijn tuindeur niet meer kan gebruiken. Ook geeft reclamant aan dat de overkapping op zijn perceel is ingetekend.

Gemeentelijke beantwoording

Wij lezen de reactie van reclamant zo dat hij aangeeft dat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die zou moeten leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning vanwege enerzijds een recht van overpad en anderzijds het bouwen op zijn eigendom.

Dergelijke belemmeringen kunnen slechts aan de verlening van de omgevingsvergunning in de weg staan als deze een evident karakter hebben. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld. Zie hiervoor ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 juni 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:CA3672) en van 26 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1997).

Ten aanzien van het recht van overpad is de burgerlijke rechter de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staan aan de uitvoering van een activiteit. Ons is niet gebleken dat hiervoor toestemming vereist is en evenmin of die toestemming kan worden verleend.

Er is op dit moment, ten aanzien van het recht van overpad, geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering die evident is. Wij zien op dit punt dan ook geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren. Wel willen wij reclamant toch enige uitleg geven:

Allereerst blijkt uit de gegevens van en de tekeningen in de aanvraag dat de te realiseren overkapping de toegang tot de achterliggende percelen niet blokkeert. De overkapping zal worden gebruikt voor het stallen van de elektrische scooters buiten de werktijden van de pizzazaak. Aan de straatzijde zal de overkapping worden afgesloten met een deur.

Ten aanzien van de eigendomsgrens kan het bouwen op het perceel van een ander wél een evident privaatrechtelijke belemmering zijn die ertoe moet leiden dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd. In dit geval wordt echter niet op het perceel van reclamant gebouwd. Uit de gegevens bij de aanvraag blijkt dat de overkapping op het perceel met perceelnummer 4169, naast de carport, zal worden gebouwd. Vergunninghouder is de eigenaar van dit perceel.

Wij wijzen erop dat het met deze omgevingsvergunning niet is toegestaan om op een ander perceel te bouwen.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 13 van het bestemmingsplan 'De Meern Zuid': de overkapping valt deels in de bestemming 'Wonen'.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsplannen 'Chw Algemene regels Utrecht' en 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

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 3 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 13 uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'De Meern Zuid' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Het realiseren van een overkapping aan de zijkant van een bedrijfsgebouw is binnen de regels van bestemmingsplan 'De Meern Zuid' niet toegestaan, omdat de overkapping deels op bestemming 'Wonen' wordt gebouwd. Er is door stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt.

De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is om een uitzondering te maken op bestemmingsplan 'De Meern Zuid', met als hoofdargument dat het bouwen van de overkapping stedenbouwkundig niet leidt tot een onwenselijke situatie of straatbeeld; hieruit volgt een positief advies van stedenbouw.

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.
- 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.
- 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.

- 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

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

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4

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

De aanvraag is, voor zover het gaat over (wijzigingen aan-) de leidingsystemen voor de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, *–in relatie tot het bouwen van een overkapping aan de zijkant van een bedrijfsgebouw–*, 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 en gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

Om hemelwater van het bestaande dak en de nieuwe overkapping zonder negatieve gevolgen af te kunnen voeren is het noodzakelijk om bestaande hemelwaterafvoeren te verplaatsen en/of nieuwe hemelwaterafvoeren aan te brengen, zo volgt uit de gegevens van de aanvraag.

Voor het wijzigen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:

- Hemelwaterafvoeren aan de *bestaande gevel* waartegen de overkapping wordt geplaatst moeten voor zover nodig worden verplaatst zodat de afvoer van hemelwater van het bestaande dak niet wordt belemmerd.
- Hemelwater afkomstig van de *overkapping* moet zonder negatieve gevolgen door of via het eigen perceel worden afgevoerd of verwerkt. Dit betekent dat de overkapping moet zijn voorzien van minstens 1 hemelwaterafvoer die volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 wordt aangesloten op het bestaande hemelwatersysteem binnen het perceel.

De nieuwe hemelwaterafvoer van de overkapping moet zijn voorzien van:

- een stankafsluiter (waterslot) volgens artikel 4.1.8 van NEN3215;
- een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.

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.