



Datum 18 maart 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-41390
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
Het bouwen van een woning op het adres: Poortwachterslaan 3, Vleuten, kad. perceelnr. 1133, sectie D
te Vleuten.

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

Verlengen beslistermijn

Op 4 maart 2024 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	
4.2.1.	Aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouwwoningen met een EPV <=)	

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.

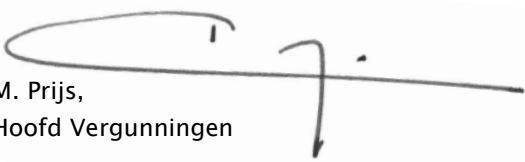
Uitvoering

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

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 8.2.2, onderdeel a. (bijbehorende bouwwerken) van het bestemmingsplan "Haarzicht". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling.
- Het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht" kent geen relevante voorschriften.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we 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 kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 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 8.2.2, onderdeel a. (bijbehorende bouwwerken) 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 in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan "Haarzicht" is de afdeling stedenbouwkunde om advies gevraagd. Deze afdeling heeft het volgende geadviseerd:

Advies afdeling stedenbouwkunde

Het plan bevindt zich in een gebied waar bestemmingsplan Haarzicht van toepassing is. Het bouwen van een woning inclusief aanbouw is binnen de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Er is door stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt.

Het plan betreft het bouwen van een vrijstaande woning met aanbouw. Aan de Haarzichtlaan komen verschillende vrijstaande en twee-onder-een-kapper woningen voor. De woningen hebben afwisselend schildaken, zadelkappen en gecombineerde dakvormen. Bij vrijwel alle bebouwing aan de noordzijde van de straat is een lage aanbouw aan de zijgevel geplaatst. Het voorgestelde bouwplan doet geen afbraak aan de stedenbouwkundige opzet van dit gebied.

De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is, om een uitzondering te maken op bestemmingsplan Haarzicht, met als hoofdargument dat het voorgestelde ontwerp niet leidt tot een onevenredig negatief effect op de omgeving; hieruit volgt een positief advies van stedenbouw.

Gelet op dit advies zien wij geen reden om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Van evident Privaatrechtelijke is geen sprake.

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.
- 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.

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).
- 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](#)

Wet natuurbescherming

Beoordeling

Het plangebied is enkele honderden vierkante meters groot en bestaat uit een zanderige lage graslandvegetatie. Het plangebied ligt aan de rand van een stedelijke omgeving en heeft verbinding

met de omliggende graslanden en natuurgebieden. In de omgeving van het plangebied komt rugstreeppad tevens voor. De dichtstbijzijnde waarneming (2023) van rugstreeppad in de NDFF ligt op minder dan 300 meter afstand van het plangebied. Mogelijk overwintert rugstreeppad in het plangebied of gebruikt het terrein als zomerbiotoop. Het vernielen van verblijfplaatsen, voortplantingsplaatsen en essentieel leefgebied van rugstreeppad is verboden. Uit de QuickScan Flora Fauna is gebleken dat er uit de bureaustudie en biotooptoets naar voren is gekomen dat het onaannemelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Omgevingswet beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende dieren geldt de zorgplicht. Het betekent dat redelijkerwijs zo moet worden gehandeld, dat dieren niet worden verwondt of gedood. Het verwijderen van vegetatie en het verplaatsen van grond dient zodanig te gebeuren, dat dieren de kans krijgen te vluchten naar een geschikt leefgebied in de omgeving. Meestal is dit op te lossen door vanuit één punt en in één richting te werken. Dieren die niet in staat zijn zelf snel genoeg het werkgebied te verlaten, kunnen worden verplaatst naar geschikt leefgebied in de omgeving.

Voorschriften inrit

- De werkzaamheden voor de wijziging/aanleg van de uitweg, voor zover die ligt op openbare grond, mogen uitsluitend plaatsvinden door de afdeling BORG van Stadsbedrijven. U kunt hierover contact opnemen met de heer Van Anrooy, bereikbaar onder telefoonnummer 030 – 286 4515.
- De aanleg van de uitweg gebeurt volgens de eisen die zijn opgenomen in het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte, te raadplegen op www.utrecht.nl.
- Het is niet toegestaan om op eigen initiatief wijzigingen en/of verbeteringen aan te brengen aan de desbetreffende uitweg.
- De kosten voor aanleg en onderhoud zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- De vergunninghouder dient zich te houden aan de aanvullende voorwaarden.

Tenslotte delen wij u mee, dat:

- De gemeente Utrecht in geen enkel geval aansprakelijk is voor enige schade, die het gevolg zou kunnen zijn van gebruikmaking van deze vergunning. Eventuele schade aan gemeente-eigendommen dient door u op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed.
- Wij behouden ons het recht de gestelde voorwaarden te wijzigen en aan te vullen, of wanneer naar onze mening het algemeen belang dit vordert, deze vergunning in te trekken.

Aanvullende voorschriften

- Vergunninghouder is verplicht om op haar kosten de ligging, plaats en aard van de krachtens deze vergunning aanwezige voorziening te laten wijzigen, als de gemeente dit voor de uitvoering of wijziging van andere werken nodig heeft. Hierbij is te denken aan: wegaanleg, wegverbetering, leggen van kabels, leidingen of riolering, bouw of wijziging van bouw- en/of waterbouwkundige werken enz.
- Alle schade, die door het gebruikmaken van deze vergunning aan gemeente-eigendommen mocht ontstaan, wordt door de gemeente voor rekening van vergunninghouder hersteld en moet door de vergunninghouder op eerste aanzegging aan de gemeente worden vergoed.
- De gemeente Utrecht aanvaardt aangaande de voorziening geen enkele verantwoordelijkheid. De gemeente Utrecht is in geen enkel opzicht aansprakelijk voor beschadiging of vernieling van de voorziening noch voor de gevolgen die daaruit zouden kunnen voortvloeien; evenmin is zij aansprakelijk als schade zou ontstaan als gevolg van verzakkingen, al dan niet verband houdend met in de grond aanwezige objecten.
- De voorziening moet door vergunninghouder in goede staat worden gehouden. Bij verzuim is de gemeente gerechtigd voor rekening van vergunninghouder al dat nodige te doen dat zij in verband

hiermede nodig acht. De door de gemeente gemaakte kosten moeten op eerste aanzegging aan haar door vergunninghouder worden vergoed.

- Vergunninghouder moet te allen tijde gedogen dat door de gemeente of door de nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd op het door de voorziening in beslag genomen of afgesloten gedeelte van de openbare grond.
- Alle aanwijzingen door medewerkers van de Regionale Politie met betrekking tot het hebben en gebruiken van de voorziening te geven aanwijzingen moeten worden opgevolgd. Hiertoe kan behoren dat de Regionale Politie het nodig acht voor de verkeersveiligheid of uit anderen hoofde, dat één en ander tijdelijk buiten gebruik gesteld wordt.
- Indien van de vergunningsvoorwaarden wordt afgeweken wordt vergunninghouder geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Voorschriften Riolering

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, eventueel bedrijfsafvalwater en de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, beoordeeld ter voldoening aan de volgende wet- en regelgeving gericht op een gezond, veilig, en klimaatbestendig functioneren van systemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater volgens de maatstaven van de 21^e eeuw:

Afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 Bouwbesluit, NEN3215 en NTR3216,

Wet Milieubeheer, in het bijzonder artikel 10.29a,

Waterwet, in het bijzonder artikel 3.5,

[Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#) & [Visie Klimaatadaptatie– gemeente Utrecht](#),

Bestaande situatie t.o.v. openbare voorzieningen voor afvalwater

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.

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer 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, op basis van het Bouwbesluit, de Wet Milieubeheer, de Waterwet, de [Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#) en de [Visie Klimaatadaptatie– gemeente Utrecht](#).

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”*.

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

2.1 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)
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) en/of 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

2.2 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 het aansluitpunt op een openbaar vuilwaterriool:

- Plaats: volgens tekening "V080-0058" d.d. 07-02-2024, 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.

2.3 HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten Nieuwbouw en Transformatie:

Het waterbeleid van de gemeente Utrecht zoals verankerd in de [Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#) en de [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 gevergd.

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 prioriteit 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 moet nuttig worden gebruikt, worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening en/of op andere wijze via de kortst mogelijke route in het (aquatisch-) milieu worden teruggebracht.
- Overtollig hemelwater moet over het maaiveld naar de openbare ruimte worden geloosd (bijvoorbeeld met een waterloop of molgoot) tenzij in nader overleg met de gemeente anders wordt beslist.
- Het is niet toegestaan om leidingwerk onder maaiveld in een wadi te brengen.
- Een neerslaggebeurtenis tot 80mm (80 ltr/m²) veroorzaakt geen schade aan gebouw en infra.
- 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)

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater

3.1 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.

3.2 Instructies nieuwe aanleg en aansluiting 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 12 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/

LET OP: de termijn voor indiening van het verzoek tot aanleg en aansluiting wijkt af van de binnen de gemeente Utrecht gebruikelijke termijn van 6 weken. Dit in verband met de nodige voorbereidingen, aard en omvang van de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting van systemen voor afvalwater in de openbare ruimte en om te voorkomen dat een tijdige oplevering en ingebruikname van de bouwwerken in gevaar komt.

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door <weghalen wat niet van toepassing is 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) en/of Atlas Leidsche Rijn.

3.3 Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en) tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Meer informatie over kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op: www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/

3.4 Overige lozingen: Tijdelijk lozen van grondwater:

Het lozen van grondwater tijdens de bouwphase (lozen van grondwater bij ontwatering) op de openbare (vuilwater-) riolering is niet toegestaan, tenzij het lozen door de gemeente op grond van het [Besluit lozen Buiten Inrichtingen](#) en/of met een maatwerkvoorschrift kan worden toegestaan. Meer informatie is te vinden op 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 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.

