



Behandeld door	[Redacted]	Datum	10 augustus 2022
Doorkiesnummer	030 286 [Redacted]	Ons kenmerk	9886888
E-mail		Onderwerp	Beslissing op bezwaarschrift
Bijlage(n)	Juridisch kader		
Uw kenmerk		Verzonden	6 mei 2024
Uw brief van	20 maart 2022		Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted],

Op 20 maart 2022 ontvingen wij uw bezwaarschrift, gericht tegen het besluit van 7 februari 2022 met kenmerk HZ_WABO-21-39385. Met dit besluit hebben wij besloten uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op het adres Bataviastraat 85 te weigeren.

Op 6 juli 2022 bent u in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift mondeling toe te lichten. Van deze gelegenheid heeft u gebruik gemaakt.

Na kennisneming van het bezwaarschrift, het verslag van de hoorzitting en de overige stukken, hebben wij besloten het bestreden besluit in stand te laten.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Ontvankelijkheid

Uw bezwaarschrift voldoet aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) daaraan stelt. U bent dan ook ontvankelijk in uw bezwaren.

Juridisch kader

Voor het juridisch kader van dit besluit verwijzen wij naar de bijlage van dit besluit.

Feiten

Op 1 november 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een vergunning voor het realiseren van een dakopbouw op het adres Bataviastraat 85. Op 3 november 2021 hebben wij u geïnformeerd dat de aanvraag nog niet compleet was. Wij hebben in dit bericht aangegeven welke informatie miste en u de gelegenheid geboden om de aanvraag aan te vullen. Van deze gelegenheid heeft u gebruik gemaakt en op 5 november 2021 ontvingen wij de ontbrekende informatie.

Op 3 november 2021 hebben wij uw aanvraag gepubliceerd in het Gemeenteblad, nummer 390715. Naar aanleiding van deze publicatie hebben wij één zienswijze ontvangen.

Op 6 december 2021 bent u op de hoogte gesteld van het negatieve advies van de afdeling stedenbouw. Naar aanleiding van dit advies heeft u op 21 december 2021 inhoudelijk gereageerd op dit advies. U heeft hierbij een drietal nieuwe ontwerp opties aangedragen en de stedenbouwkundige afdeling verzocht tot heroverweging.

Op 17 december 2021 hebben wij u geïnformeerd dat wij besloten hadden om de beslistermijn met zes weken te verlengen.

Op 17 januari 2021 hebben wij u geïnformeerd dat de stedenbouwkundige afdeling na heroverweging nog steeds een negatief advies afgeeft ten aanzien van uw aanvraag. Wij hebben u hierbij de gelegenheid geboden om de aanvraag in te trekken of te kiezen voor het afwijzen van de aanvraag. Op 25 januari 2022 heeft u ons geïnformeerd dat u kiest voor het afwijzen van de aanvraag.

Met het besluit van 7 februari 2022 hebben wij besloten uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op het adres Bataviastraat 85 te weigeren. Uw bezwaren zijn tegen dit besluit gericht.

Met de beslissing op uw bezwaar van 10 augustus 2022, hebben wij uw bezwaar ongegrond verklaard. Tegen dit besluit heeft u beroep ingesteld. Met de uitspraak d.d. 6 december 2023 (verzonden 9 januari 2024) heeft de rechtbank deze beslissing op bezwaar vernietigd en ons opgedragen om een nieuwe beslissing op uw bezwaar te nemen. Met dit besluit wordt tegemoetgekomen aan deze uitspraak.

Bezwaren

Uw bezwaren komen samengevat op het volgende neer.

Stedenbouwkundig beeld

U stelt dat het stedenbouwkundig beeld van de woningen aan het plein bepalend dient te zijn bij de beoordeling van de aanvraag. De eenheid van het straatbeeld aan het plein is reeds doorbroken door de verleende vergunningen voor de Bataviastraat 60, 62 en 64. In het bestreden besluit is ten onrechte gekeken naar het stedenbouwkundig beeld van de noordzijde van de Bataviastraat, in combinatie met de Priokstraat. Hierbij stelt u dat de Priokstraat bouwkundig één geheel vormt met de woningen aan de Bataviastraat maar dat de Priokstraat zich onderscheidt van de woningen aan de Bataviastraat.

Precedentwerking

In bezwaar heeft u gesteld dat precedentwerking kan worden voorkomen als in de omgevingsvergunning wordt bepaald dat het geen precedent schept voor andere woningen.

Nadelige effecten

U stelt dat het toevoegen van een bouwlaag voornamelijk effect heeft op uw eigen woning en tuin. Doordat de tuinen kort zijn, zijn de gevolgen beperkt volgens u. Daarnaast stelt u dat effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking, in een stedelijke omgeving niet heel ongebruikelijk zijn en tot een zekere hoogte moeten worden geaccepteerd.

Gelijkheidsbeginsel

U stelt dat er in de directe omgeving binnen hetzelfde bestemmingsplan verschillende dakopbouwen aanwezig zijn met een gelijke ligging in het bouwblok ten opzichte van de zon.

Weigering omgevingsvergunning 2011

U voert aan dat de argumenten uit de geweigerde aanvraag voor een omgevingsvergunning uit 2011, kenmerk HZ_WABO-11-08730, niet langer gelden voor deze aanvraag. U merkt hierbij op dat deze argumenten ook niet meer worden genoemd in het bestreden besluit.

Overwegingen

In de onderhavige procedure gaat het om de vraag of bij het bestreden besluit, wij terecht en op juiste gronden hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wij beantwoorden die vraag ontkennend en herroepen daarmee het bestreden besluit. In heroverweging zijn wij van mening dat, gelet op de uitspraak van de rechtbank en een nieuw stedenbouwkundig advies, de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de omgevingsvergunning die als bijlage is toegevoegd bij dit besluit.

Beslissing

Wij zien in de bezwaren aanleiding om het bestreden besluit te herroepen. In heroverweging verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning. U vindt deze omgevingsvergunning in de bijlage van dit besluit.

Deze beslissing op bezwaar is, met inachtneming van de artikelen 10:1 tot en met 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht, namens ons in mandaat genomen door een op grond van het mandaatregister bevoegde medewerker.

Indien u vragen en/of opmerkingen heeft over deze beslissing, kunt u contact opnemen met de behandelaar. Het telefoonnummer staat boven aan deze brief vermeld.

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing op bezwaar staat schriftelijk beroep open bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht (o.v.v. bodemzaken *of* voorlopige voorzieningen), Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

U dient er rekening mee te houden dat hiervoor griffierecht verschuldigd is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,
namens dezen,

dhr. mr. N.J. van Polanen
Juridisch medewerker bezwaar en beroep

Deze beslissing is digitaal tot stand gekomen en om die reden niet ondertekend.

Juridisch kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan,

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

Bestemmingsplan Lombok e.o

Artikel 7

3.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden gewijzigd;



* - B - H Z W A B O - 2 1 - 3 9 3 8 5 *

Datum 6 mei 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-21-39385
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]
E-mail [redacted]@utrecht.nl
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 dakopbouw op een woning op het adres: **Bataviastraat 85 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 beroep kunnen instellen.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de beroepsprocedure 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 beroepstermijn begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of beroep is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 20 december 2021 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
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	€ [redacted]
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	€ [redacted]
5.4.	Teruggaaf als gevolg van weigering verleende omgevingsverg.	€ [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 [REDACTED], inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 06 - [REDACTED], e-mailadres: [REDACTED]@utrecht.nl.

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,

Dhr. mr. N.J. van Polanen
Juridisch medewerker bezwaar en beroep.

Beroepsclausule

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing op bezwaar staat schriftelijk beroep open bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht (o.v.v. bodemzaken *of* voorlopige voorzieningen), Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

U dient er rekening mee te houden dat hiervoor griffierecht verschuldigd is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Beoordeling reacties

De zienswijze(n) vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijzen.
- Reactie op zienswijze(n).
- Conclusie op zienswijze(n)

Beantwoording reactie Bataviastraat 85 en 87 in Utrecht

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

Samenvatting reacties

Door de indiener van de reactie (vanaf nu genoemd: 'reclamant') wordt naar voren gebracht dat de voorgestelde opbouw een aanzienlijke afname van zonlicht zou veroorzaken, wat niet alleen het woongenot beïnvloedt, maar ook het rendement van de zonnepanelen vermindert. Daarnaast benadrukt reclamant dat de voorgestelde dakopbouw een "kokereffect" veroorzaakt door het belemmeren van het zicht op de hemelkoepel, wat, vooral bij eventuele precedentwerking, resulteert in een aanzienlijke afname van het leefklimaat en woongenot.

Een ander punt dat reclamant aanhaalt, is de bezorgdheid over de precedentwerking in de straat.

Reclamant vreest dat als de voorgestelde opbouw wordt goedgekeurd, dit andere bewoners aanmoedigt om soortgelijke structuren te bouwen.

Gemeentelijke beantwoording

Aantasting van uitzicht

Hoewel er geen absoluut recht bestaat op een vrij en onbelemmerd uitzicht, is het wel belangrijk om in een stedelijke omgeving, vooral binnen de bebouwde kom, rekening te houden met ontwikkelingen die de leefomgeving kunnen beïnvloeden. Dit kan variëren van het bouwen van nieuwe gebouwen tot stadsvernieuwingen. Deze veranderingen kunnen invloed hebben op het uitzicht en de omgeving van individuen. Dit omvat ook een afname van het zicht op de lucht en alles wat zich daarboven bevindt.

Afname van zonlicht

Het hebben van een dakopbouw heeft geen negatief effect op het stedenbouwkundig beeld. Een dakopbouw met een samengestelde (60 graden) kap is vaker voorgekomen en wordt gereguleerd door afwijkingseisen. Een eerdere bezonningsstudie toont aan dat de toevoeging van deze dakopbouwen geen onredelijke invloed heeft op de zonlichtinval op aangrenzende gebouwen en percelen. Stedenbouw heeft eerder aangegeven dat het toevoegen van een extra verdieping geen onevenredige schade veroorzaakt aan de zonlichtinval van de aangrenzende panden en percelen op Priokstraat 26 en 28.

Ongewenste precedentwerking

De mogelijke nadelige gevolgen van het scheppen van een precedent zijn niet groot. Elke vergunningaanvraag wordt apart bekeken op hoe het stadsbeeld wordt beïnvloed en wat het doet met de hoeveelheid zonlicht. Daarnaast kan een eenheid qua bouwhoogte niet worden gegarandeerd. Het bestemmingsplan maakt, gelet op de uitspraak, mogelijk om verschillen in bouwhoogte te laten ontstaan. Dit gevolg kan daarom niet worden toegeschreven aan het wel of niet verlenen van de

vergunning. Daarbij geldt dat de invloed van toekomstige opbouwen in hetzelfde blok beperkt blijft, omdat alleen de kap wordt beoordeeld en niet de hele bouwlaag.

Rendementsverlies van zonnepanelen

Het blijkt dat op nabijgelegen woningen vergunningsvrij geplaatste zonnepanelen aanwezig zijn. De dakopbouw kan zorgen voor rendementsverlies van die zonnepanelen (economisch/ financieel effect). Hoe groot dit eventuele rendementsverlies is, is van meer afhankelijk dan de schaduwhinder door de dakopbouw. Dit hangt ook af van bijvoorbeeld de specificaties van de zonnepanelen, de energieprijzen, etc.

We stimuleren als gemeente het benutten van daken voor zowel opwekking van energie als voor het creëren van extra leefruimte (geen dak onbenut). Zonnepanelen kunnen op ieder moment zonder vergunning op een dak worden geplaatst. We hebben hier als gemeente geen invloed op. Wij wegen de voorspelbaarheid en rechtszekerheid die we over de mogelijkheid voor een dakopbouw willen bieden, zwaar ten opzichte van een recht op ideale/optimale bezonningsomstandigheden voor op enig moment geplaatste vergunningsvrije objecten (de zonnepanelen).

Wij kennen een zwaarder gewicht toe aan het belang van de bewoners om de woning te kunnen uitbreiden dan aan het belang van omwonenden van onbelemmerde zonlichtinval op (vergunningvrij te plaatsen) zonnepanelen. De kans dat met andere maatregelen dan het weigeren of aanpassen van de aanvraag voor de dakopbouw het eventuele rendementsverlies zo nodig gecompenseerd of verholpen kan worden is namelijk reëel/groot.

Daarbij spelen de volgende overwegingen:

- Oplossingen voor het beperken van rendementsverlies zijn divers, zoals: aanschaf omvormers, zonnepanelen toevoegen, zonnepanelen van burens verplaatsen – zo nodig op dak dakopbouw aanvrager en financiële vergoeding.
- Het Burgerlijk Wetboek voorziet privaatrechtelijk in aansprakelijkheid tussen burens onderling; jurisprudentie over (mate van) compensatie rendementsverlies heeft tot nu toe met name betrekking op rechtszaken in het privaatrecht en is nog niet uitgekristalliseerd.
- Wij kunnen de (grotendeels privaatrechtelijke) oplossingen in het ruimtelijk publiekrecht niet als voorwaarde voor een vergunning opnemen. Wij stimuleren aanvragers wel vooraf afspraken over compensatie van mogelijk rendementsverlies te maken met burens, om het draagvlak voor een vergunning te vergroten (en bezwaren te voorkomen).
- Nadeelcompensatie bij gemeente: inschatting is dat die niet aan de orde is/risico heel klein is. Zelfs niet bij ernstig rendementsverlies (bedrag totale investering plus geraamde opbrengsten bij levensduur panelen). Het drempelbedrag als % van de waarde van de woning is daarvoor te hoog.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming (Artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.2 sub c van het bestemmingsplan "Lombok e.o". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bouwbeplanning.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reactie(s) 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 4 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 3.2 sub c uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Lombok e.o" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Wanneer er alleen gekeken wordt naar het stedenbouwkundig beeld komen we tot de constatering dat de desbetreffende dakopbouwen geen negatief effecten hebben op het stedenbouwkundig beeld. Het realiseren van een dakopbouw met (60 graden) kap komt in de buurt vaker voor.

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.
- 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).
- 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](#)

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.