

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Behandeld door [Redacted]  
Doorkiesnummer [Redacted]  
E-mail [Redacted]  
Bijlage(n)  
Uw kenmerk:  
Uw brief van:

Datum 24 juli 2025  
Ons kenmerk GU-Z2025-0011408  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [Redacted] voor: het bouwen van een dakopbouw met dakterras op de locatie Lijsterstraat 80, 3514TE Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

**Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:**

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

**Procedure**

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- Op grond van artikel 16.64 lid 2 hebben wij op 25 juni 2025 de wettelijke beslistermijn met 6 weken verlengd.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op [www.officialebekendmakingen.nl](http://www.officialebekendmakingen.nl). Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te weigeren.

**Realiseren van uw project**

Voor de uitvoering van uw project heeft u geen aanvullende omgevingsvergunning voor een andere activiteit nodig. De werkzaamheden en/of gebruik zoals met dit besluit is vergund kunt u uitvoeren mits wordt voldaan aan de hieronder genoemde andere toestemmingen en juridische aspecten.

**Andere toestemmingen**

Naast deze omgevingsvergunning kan het zijn dat u andere toestemmingen nodig hebt, zoals voor het gebruiken van woonruimte, het tijdelijk gebruik maken van openbare ruimte of privaatrechtelijk. Als dat zo is, dan moet u daar zelf voor zorgen. Zonder de juiste toestemmingen kunt u mogelijk niet starten met de uitvoering van uw initiatief.

### Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking vanaf de dag na de verzending (bekendmaking aan de aanvrager). Tijdens de bezwaarperiode kan deze vergunning bestreden worden door het indienen van een bezwaarschrift. Dit kan tot gevolg hebben dat we een nieuw besluit moeten nemen in de vorm van een aangepaste vergunning of een weigering. De bezwaarperiode start op de dag na verzenddatum van deze vergunning. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer: 030 – [REDACTED], kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen deze omgevingsvergunning.

Ook is het mogelijk dat de rechter wordt verzocht om een 'voorlopige voorziening' te treffen. Dit om te voorkomen dat u van deze vergunning gebruik gaat maken. Als dat zo is, dan hoort u dat van de griffier. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd.

### Melding start en beëindiging werkzaamheden

- Beschikt u over de omgevingsvergunning(en) voor alle activiteiten, dan moet u twee dagen voor de start van uw project dit melden via het [Omgevingsloket](#), hier dient u dan de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' in waar u de startdatum aan ons kunt doorgeven.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden via het [Omgevingsloket](#), hier dient u dan de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' in waar u de einddatum aan ons kunt doorgeven. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.

### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl), zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

### Bezwaar aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen zes weken. Deze termijn begint op de dag na het versturen van dit besluit. U kunt digitaal bezwaar maken via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar? Stuur dan uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

In het bezwaarschrift staat in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar. Let op: het is ook mogelijk om de reden van uw bezwaar later aan te vullen. In dat geval geeft u in uw bezwaarschrift aan dat u 'pro-forma' bezwaar maakt. Wij geven u dan extra tijd om de reden van uw bezwaar aan te vullen. U ontvangt hierover een brief.

### Kosten

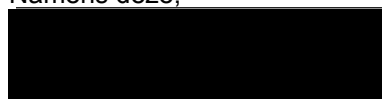
Het verschuldigde legesbedrag voor het behandelen van de aanvraag is [REDACTED]. De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening. Daarin staat hoe bezwaar kan worden gemaakt tegen het bedrag. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2025		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 2.5 a t/m d.	Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit als bedoeld in paragraaf 2.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere artikelen van dit hoofdstuk als het ook gaat om de in die artikelen bedoelde activiteiten: afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten wordt een percentage van respectievelijk 0,39%, 0,36%, 0,34% of 0,31% van de bouwkosten in rekening gebracht.	■ ■■■■■
Artikel 2.6.c 1 tm 4	omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit (ruimtelijke deel) Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere artikelen van dit hoofdstuk als het ook gaat om de in die artikelen bedoelde activiteiten: afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten wordt een percentage van respectievelijk 3,04%, 2,90%, 2,75% of 2,48% van de bouwkosten in rekening gebracht.	■ ■■■■■
Artikel 2.37.a.	Als de aanvraag om een omgevingsoverleg als bedoeld in artikel 2.4, onder 1 en onder 3 of een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, aanhef en onderdeel b betrekking heeft op meerdere activiteiten (zoals bouwactiviteit (technisch deel). bouwactiviteit (ruimtelijk deel) of omgevingsplanactiviteiten), bestaat aanspraak op vermindering van leges, met uitzondering van modaliteiten genoemd in paragraaf 2.10. De vermindering bedraagt: bij 2 tot 5 activiteiten:	€ ■■■■■

### Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Utrecht  
Namens deze,



M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

## Voorschriften

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer GU-Z2025-0011408 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### Voorschriften Algemeen

Bouwen overeenkomstig vergunning	U moet de bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de vergunning staat. Als in afwijking van deze vergunning wordt gehandeld, kunnen wij handhavend optreden.
Constructie principe	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 voordat de betreffende bouwwerkzaamheden beginnen worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de buiteninspecteur.
BLVCm-plan	U hebt bij de aanvraag geen BLVCm-plan ingediend. Kijk op <a href="http://www.utrecht.nl/toolboxbouwhinder">www.utrecht.nl/toolboxbouwhinder</a> voor meer informatie hierover. Het BLVCm-plan moet alsnog worden ingediend en worden getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving. Het plan moet vóór of tegelijkertijd met de melding start bouw zijn ingediend en goedgekeurd. De gegevens moeten worden ingediend via <a href="mailto:omgevingsloket@utrecht.nl">omgevingsloket@utrecht.nl</a> . Vermeld dan ook het volgende kenmerk van uw vergunning.
Attesten	Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.

### Voorschriften Riolering

Bouwwerk installaties	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 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).</li><li>2. Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens artikel 4.2.6 van NEN3215.</li></ol>
Voor het wijzigen van de gebouwriolering (i.v.m. nieuwe sanitaire toestellen) geldt:	Nieuwe toestel-, of verzamelleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moeten lucht- en waterdicht aangesloten worden op daartoe geschikte, of geschikt te maken onderdelen van de bestaande gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en waarbij die bestaande gebouwriolering over voldoende capaciteit moet beschikken om de hoeveelheid afvalwater in de nieuwe situatie af te kunnen voeren.
Hemelwater systeem	<ol style="list-style-type: none"><li>1. De bestaande hemelwaterafvoer ("regenpijp") aan de achtergevel dient te worden verlengd tot aan de onderkant van de nieuwe goot of dakrand.</li><li>2. De nieuwe hemelwaterafvoer aan de voorgevel bij voorkeur over het maaiveld laten lozen naar de buitenruimte/de openbare weg als bedoeld in BW5:52, 2e lid, maar kan ook zonder bezwaren worden aangesloten op de "eigen" buitenriolering gelegen op of binnen 50 cm van de gevellijn/de grens van het erf mits deze bij het aansluiten op die "bestaande riolering" is voorzien van een stankafsluiter (waterslot) volgens artikel 4.1.8 van NEN3215 en een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.</li></ol>

3. Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan, de afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag niet worden belemmerd.

#### Voorschriften Bbl

Vloerafscheiding	De balustrade van het dakterras moet dusdanig worden uitgevoerd dat het dak via de bovenste trede niet kan worden bereikt.
------------------	--

#### Aandachtspunten

##### Aandachtspunt Algemeen

Schade aan Openbare weg	Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Als daardoor herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen nodig zijn, worden die op uw kosten door Stadsbedrijven uitgevoerd. U moet 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).
Rechten van derden	Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
Intrekken omgevings vergunning	De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als: 1. blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag; 2. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen; 3. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 1 jaar na bekendmaking; 4. de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd; 5. de vergunninghouder dit verzoekt.
Boom bescherming	Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: <a href="#">richtlijnen boombescherming (Boombescherming op de bouwplaats   gemeente Utrecht)</a> . De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U dient deze richtlijnen in acht te nemen.

##### Aandachtspunt Riolering

Toelichting voorschrift wijzigen of aanbrengen (uitmonding van-) ontspanningsleiding:	Zie ook artikel 4.4.6.7 van NTR 3216:2018/C1:2021 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer en <a href="https://www.riool.info/hoe-werkt-het/onderdelen">https://www.riool.info/hoe-werkt-het/onderdelen</a>
Risicovol gebruik dakterras	Een dakterras ten opzichte van de positie van de uitmonding van de ontspanningsleiding in de buitenruimte van of nabij het dakterras vormt een gezondheidsrisico door stank en/of rioolgassen, (o.a. waterstofsulfide - H <sub>2</sub> S)

Een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dakterras en die ontspanningsleiding zich in de nabijheid daarvan bevindt

Het gebruik van een dakterras vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank en/of rioolgassen afkomstig van uitmondingen van (bestaande) ontspanningsleidingen op daken van naastgelegen bouwwerken. E.e.a. afhankelijk van de afstanden, windrichting en windkracht.

Een nadere toelichting over de functie en risico's wordt gegeven in artikel 4.4.6.7 van NTR 3216:2018/C1:2021 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer.

Zie ook <https://www.riool.info/onderdelen>

## **Bouwactiviteit (omgevingsplan)**

### **Toets aan het omgevingsplan**

- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Sindsdien geldt het "Omgevingsplan gemeente Utrecht" voor het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht.
- Het Omgevingsplan bestaat uit een hoofdregeling en uit een tijdelijk deel. Het tijdelijke deel bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen en enkele gemeentelijke verordeningen. In dit geval is het "Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark" van belang voor uw aanvraag.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 27 van het Chw bestemmingsplan omdat de gewenste uitbreidingen niet zijn toegestaan op basis van de geldende bepalingen in artikel 23 t/m 26.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

- Artikel 5.1, lid 1, onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- De beoordelingsregels voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.0a, lid 2 en artikel 8.0b, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie.
- De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet.
- Meer informatie hierover kunt u vinden op [wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.nl).
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

### **Stedenbouwkundige afweging**

Het pand bevindt zich in een gebied waar Chw Bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark van toepassing is. Het realiseren van een dakopbouw met dakterras is binnen de regels van het Bestemmingsplan niet toegestaan. Er is door Stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt op het Bestemmingsplan.

### **Bestaande situatie/locatie**

Het pand aan de Lijsterstraat 80 staat in een rij van dezelfde type woningen. Op het merendeel van de woningen is een dakopbouw gerealiseerd en zijn er dakterrassen aanwezig. De dakopbouwen zien er aan de voorzijde redelijk hetzelfde uit. Aan de achterzijde zijn de meeste dakopbouwen met een schuine kap gerealiseerd. Sommige zijn recht opgetrokken. De aanvrager wil ook een recht opgetrokken achtergevel. De rechte achtergevels van nummer 76 en 82 zijn in 2016 en 2018 vergund.

### **Ruimtelijke consequenties**

### *Dakopbouw*

Aangezien er meerdere (vergunde) dakopbouwen zijn met een recht opgetrokken achtergevel is er voor Stedenbouw geen aanleiding om negatief te adviseren op een recht opgetrokken achtergevel. De directe burens hebben beide een andere dakopbouw. Nummer 78 heeft een schuine kap bij de achtergevel en nummer 82 heeft een recht opgetrokken achtergevel. Omdat er geen sterk eenduidig bebouwingsbeeld is in dit deel van de rij is een recht opgetrokken achtergevel mogelijk.

### *Dakterras*

Het voorgestelde dakterras sluit in diepte en oppervlakte aan bij het buurpand (nummer 82). Omdat veel woningen in deze rij al een dakterras hebben, heeft het toevoegen van een dakterras op nummer 80 ruimtelijk gezien geen nadelige effecten. Het dakterras houdt voldoende afstand ten opzichte van de dakrand aan de voor en achterzijde. Vanwege de beperkte omvang is het dakterras voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### *Conclusie*

De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is om een uitzondering te maken op het omgevingsplan. Hieruit volgt een positief advies van Stedenbouw aan het bestuur.

### **Commissie Omgevingskwaliteit**

- De aanvraag is goed gedetailleerd en bestaande karakteristieken worden gerespecteerd. Vanuit welstandsoptiek voldoet de aanvraag.

### **Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de "Bouwactiviteit (Omgevingsplan)".



## Bouwactiviteit (technisch)

### Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- De aanvraag omgevingsvergunning betreft een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet.
- De beoordelingsregels voor deze activiteit zijn de artikelen 5.18 en 5.20 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.3b lid 1 en 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Meer informatie hierover kunt u vinden op [wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.nl).

### Overweging Riolering

- Overwegende dat het bestaande bouwwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie is voorzien van een perceelaansluitleiding op de openbare voorzieningen voor afvalwater en uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:
  1. nieuwe of gewijzigde bouwwerkinstallaties voor afvalwater aan te brengen met het oog op het toekomstige gebruik,
  2. de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering aan te brengen in verband met de verbouw of geometriewijziging of die te (moeten) wijzigen,
  3. het leidingwerk en de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de voorgenomen werkzaamheden te (moeten) wijzigen,
- Op basis hiervan zijn de navolgende voorschriften van toepassing op de bouwwerkinstallaties voor afvalwater.

### Conclusie

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw project voldoet aan de technische regels zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de "Bouwactiviteit (technisch)".



## Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
8636-BT01-Overzichtstekening-20240720.pdf	8636-BT01-Overzichtstekening-20240720.pdf	8 april 2025
8636-B04-ConstructiePrincipe-20250423.pdf	8636-B04-ConstructiePrincipe-20250423.pdf	23 april 2025
Verzoekformulier-002	verzoekpdf-2025040801014-002.pdf	19 juni 2025
8636-B01-Overzichtstekening-20250617.pdf	8636-B01-Overzichtstekening-20250617.pdf	19 juni 2025
8636-B03-Riolering-20250423.pdf	8636-B03-Riolering-20250423.pdf	23 april 2025
8636_Fotoblad_bestaand.pdf	8636_Fotoblad_bestaand.pdf	8 april 2025
8636-B02-Details-20240923.pdf	8636-B02-Details-20240923.pdf	8 april 2025

## **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.