

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

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

Datum 17 november 2025
Ons kenmerk GU-Z2024-0014481
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [Redacted] voor: het vergroten van de kapverdieping en het bouwen van een dakterras op de locatie Zandhofsestraat 78, 3572GJ Utrecht. In deze omgevingsvergunning leest u in de bijlage hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- Op grond van artikel 16.64 lid 2 hebben wij op de wettelijke beslistermijn met 6 weken verlengd.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend.

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, 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

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt uw bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- 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.

Voor algemene vragen over de bezwaarprocedure kunt u mailen naar juridischezaken@utrecht.nl

Let op: op bovenstaande wijze kunt u **géén bezwaar maken tegen de legeskosten**. Hiervoor ontvangt u nog een aparte factuur. Pas na ontvangst van deze factuur kunt u binnen zes weken bezwaar indienen tegen de legeskosten. Uw bezwaar dient u bij voorkeur digitaal in. Op de website van BghU (Bezwaar | BghU (<https://bghu.nl/bezwaar>)) leest u hoe u dit doet. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar de directie van BghU.

Het adres is: **Postbus 5150, 3502 JD Utrecht.**

Vermeld in uw bezwaarbrief in ieder geval het volgende:

- Het kenmerk dat op de aanslag staat
- Uw naam en adresgegevens
- De datum van de brief
- De reden van uw bezwaar
- Eventuele bewijsstukken ter onderbouwing van uw bezwaar

Kosten

Het verschuldigde legesbedrag voor het behandelen van de aanvraag is [REDACTED]. De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening. 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 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 5.1 a t/m c	Bouw- en omgevingsplanactiviteit niet voorafgegaan door of in afwijking van het omgevingsoverleg	[REDACTED]

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,

[REDACTED]

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Voorschriften

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer GU-Z2024-0014481 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.

Algemeen	
Bouwen overeenkomstig vergunning	U moet de bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de omgevingsvergunning staat. Als in afwijking van deze omgevingsvergunning 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.
Attesten	Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
Maatwerk voorschrift	Het Besluit bouwwerken leefomgeving geeft aan dat bij een technische activiteit gelijktijdig de activiteiten "Stikstofemissie bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden" en "Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden" ingediend moeten worden (7.5c). Deze activiteiten moeten ingediend worden via de zogenaamde "informatieplicht". Voor meer informatie zie https://iplo.nl/ en type in de zoekbalk "Informatieplicht bij bouwwerkzaamheden". Uit een controle is geconstateerd dat deze activiteiten niet zijn ingediend. Aangezien niet aan de verplichting is voldaan leggen wij onderstaand maatwerkvoorschrift op. Op basis van het voorgaande leggen wij de onderstaande voorwaarden op in het kader van maatwerk conform artikel 7.5 en 7.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: 1. Minimaal 6 weken van te voren dient de activiteit "Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden" aangeleverd te worden via de informatieplicht. Als uit de risicomatrix blijkt dat er een bouw/sloopveiligheidsplan aangeleverd moet worden dan dient u deze gelijktijdig met de risicomatrix aan te leveren. Voor meer informatie over het bouw/sloopveiligheidsplan. Zie https://www.utrecht.nl/ in type in de zoekbalk "toolbox bouwhinder". 2. Minimaal 6 weken van te voren dient u in een document aan te geven welke adequate maatregelen er genomen worden t.a.v. de reductie van het stikstof tijdens de werkzaamheden.

Riolering	
Bouwwerk installaties	<i>Algemene voorschriften bouwwerkinstallaties:</i> Ontwerp en aanleg van nieuwe bouwwerkinstallaties voor afvalwater volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216) 1. De nieuwe leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk en/of de grens van het erf (artikel 4.1.2 NEN 3215, artikel 4.42 Omgevingsplan Utrecht en in samenhang met artikel 10.29a Wet Milieubeheer). 2. Verhang in verzamelleidingen volgens ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%). 3. 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. 4. 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. 5. Als in de bestaande situatie sprake is van een gezamenlijke goot en hemelwaterafvoer van meerdere bouwwerken aan de voor- en/of achterzijde, mag de afvoer van hemelwater van een naastgelegen bouwwerk in de nieuwe situatie niet worden onderbroken of belemmerd en moet gelet op het in BW5:52, 1^e lid bepaalde-, tussen eigenaren de voorgenomen uitvoering van de hemelwaterafvoer privaatrechtelijk overeengekomen zijn of worden. <i>Aanbrengen of wijzigen van de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering:</i> Bij wijziging/verhoging van het dak moet (mogelijk) een bestaande uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering worden gewijzigd of, -als deze thans ontbreekt-, (alsnog) worden aangebracht. Be- en ontluchting (ontspanning) van gebouwriolering (tot in de buitenlucht boven het nieuwe dak) is verplicht opdat de (gebouw-) riolering op juiste wijze functioneert. Voor het wijzigen of de nieuwe aanleg van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering geldt: 1. Aanbrengen of wijzigen volgens de uitvoeringseisen van art. 4.2.6 van NEN 3215 met artikel 3.7 Bbl, artikel 5.4 Bbl en artikel 4.42 Omgevingsplan Utrecht als aansturing. 2. De ontwerp-middellijn van een nieuwe ontspanningsleiding moet gelijk zijn aan de ontwerp-middellijn van de aangesloten standleiding. (artikel 4.2.6.1 NEN3215)

Aandachtspunten

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: richtlijnen boombescherming (Boombescherming op de bouwplaats gemeente Utrecht). De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U dient deze richtlijnen in acht te nemen.

Riolering	
Toelichting voorschriften	<i>Toelichting voorschrift wijzigen of aanbrengen (uitmonding van-) ontspanningsleiding:</i> Een ontspanningsleiding van de gebouwriolering zorgt voor de be- en ontluchting van de (gebouw-) riolering opdat deze op juiste wijze functioneert, deze voorziening staat in open verbinding met de buitenlucht. Zie ook artikel 4.4.6.7 van NTR 3216:2018/C1:2021 <i>Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer</i> en https://www.riool.info/hoe-werkt-het/onderdelen Een ontspanningsleiding, ofwel een primair ontspanningssysteem kan worden gezien als een voorziening in de op het erf of terrein gelegen riolering die moet worden of zijn aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen (in het gebouw), naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen. (omgevingsplan Utrecht, artikel 4.42, 7^e lid)

	Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt weliswaar geen eis aan de uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding bij bestaande bouw, maar is het naar oordeel van de gemeente Utrecht o.b.v. artikel 3.7 Bbl in deze situatie gerechtvaardigd om een ontspanningsleiding te wijzigen (verhogen vanwege nieuwe dakopbouw) -wanneer reeds aanwezig- of aan te brengen - wanneer thans niet aanwezig- volgens het kwaliteitsniveau Nieuwbouw voor bouwwerkinstallaties als bedoeld in hoofdstuk 4 Bbl.
Risicovol gebruik dakterras	<i>Toelichting risicovol gebruik dakterras:</i> 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 H₂S, zie http://nl.wikipedia.org/wiki/Waterstofsulfide) 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. In NEN 3215 hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Toets aan het omgevingsplan

- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (hierna: Ow) in werking getreden. Sindsdien geldt het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” (hierna: Omgevingsplan) 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.
- Voor het projectgebied geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan “Chw bestemmingsplan Wittevrouwen”. Uw aanvraag is in strijd met artikel 22.4 en 23.4 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bouwvoorschriften voor het realiseren van een dakopbouw en een dakterras zoals opgenomen in bovenstaande artikelen. In het artikel worden specifieke gebieden aangegeven waarin een dakterras en een dakopbouw mogelijk is, het adres Zandhofsestraat 78 is niet gelegen in de gebieden zoals genoemd in het artikel. Op grond van artikel 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd af te wijken de regels in het omgevingsplan.

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.
- Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd om mee te werken aan de aanvraag/ af te wijken van de regels in het omgevingsplan.
- De beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld.
- Artikel 22.29 van het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” is van toepassing. Hierin zijn de beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen) aangegeven.
- De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet.
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Stedenbouwkundige afweging

Het pand bevindt zich in een gebied waar Chw bestemmingsplan Wittevrouwen van toepassing is en is binnen de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Bestaande situatie/ locatie

De wijk Wittevrouwen kenmerkt zich aan vele rijtjes met eenzelfde type woning. De rij woningen waarin het pand zich bevindt, kenmerkt zich aan 2 bouwlagen met een kapverdieping.

Vergelijkbare situaties en incidenten

De stedenbouwkundige opzet van de rij heeft een heldere goothoogte, nokhoogte, kapvorm en vormt een geheel. Echter is er al op nummer 66 een dakopbouw gerealiseerd

en vergund. Hiermee is een trend ingezet die de stedenbouwkundige opzet van de rij wijzigt naar 2 bouwlagen en een kapverdieping met een dakhelling aan de voor- en achterzijde van 60 graden.

Ruimtelijke consequenties

In eerdere adviezen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt altijd geadviseerd om betreft de dakopbouw aan te sluiten bij de eerder gerealiseerde dakopbouw (nummer 66). De meeste recente tekeningen laten zien dat hieraan wordt voldaan. Het behouden en versterken van de samenhang van het bebouwingsbeeld in deze rij is het uitgangspunt om te kunnen voorzien in een uitbreiding van de woning, zonder afbreuk te doen aan het stedenbouwkundig beeld. De positie van het dakvlak, de gootlijn en de hellingshoek van Zandhofsestraat nummer 66 vormen het uitgangspunt voor toekomstige uitbreidingen in deze rij, om zo te komen tot een eenduidig en samenhangend bebouwingsbeeld. Hierdoor zijn er geen onevenredige nadelige effecten voor de omwonenden te verwachten op het gebied van bezonning, zicht en privacy.

Bij het realiseren van een dakterras is het uitgangspunt dat deze ondergeschikt moet zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en geen impact mag hebben op het straatbeeld. Daarom is het advies om een dakterras altijd 3 meter terug te leggen vanaf de voorgevel en 2 meter terug van de achtergevel. Ook moet er rekening worden gehouden met het burennrecht. De meest recentse tekeningen laten zien dat hier aan wordt voldaan.

Stedenbouwkundig gezien is er aanleiding om af te wijken van het omgevingsplan met als hoofdargument dat de dakopbouw aansluit op de trendsetter en het dakterras ondergeschikt is. Aandachtspunt is dat er geen sprake mag zijn van privaatrechtelijke belemmering (afstand dakterras tot buurpanden).

Advies Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht

De aanvraag betreft het vergroten van de kapverdieping met een dakkapel aan de voorzijde, en het bouwen van een dakterras voor de woning aan de Zandhofstraat 78. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De commissie adviseerde toen het volgende:

Dakhelling en nokhoogte van de voorgestelde dakopbouw dezelfde maken als van de dakopbouw op nummer 66 (de trendsetter).

dakkapel moet een maximale kozijnhoogte hebben van 1,5 meter, de onderzijde van het raamkozijn moet op minimaal 85 centimeter boven de vloer worden geplaatst, het boeiboord mag maximaal 25 centimeter hoog zijn, bij de dakranden van de dakkapel een overstek aanhouden van circa 12 centimeter.

In de huidige tekening is het advies van de commissie verwerkt. De commissie adviseert positief.

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.

Overweging Riolering

- Overwegende dat het bestaande bouwwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien is van perceelaansluitleidingen op openbare voorzieningen voor afvalwater en uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:
 1. nieuwe of gewijzigde bouwwerk-, en/of terreininstallaties 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,

Op basis hiervan zijn de voorschriften zoals opgenomen in het hoofdstuk 'voorschriften' van toepassing op de bouwwerk-, en/of terreininstallaties 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
Zandhofsestraat 78. Utrecht 2025.11.10-Nieuwe situatie (aangepast: 10-11)	Zandhofsestraat 78. Utrecht 2025.11.10-Nieuwe situatie.pdf	
Zandhofsestraat 78. Utrecht 2024.05.02-Bestaande situatie.pdf	Zandhofsestraat 78. Utrecht 2024.05.02-Bestaande situatie.pdf	8 juni 2024
Verzoekformulier-001	verzoekpdf-2024060800070-001.pdf	19 augustus 2024
Verzoekformulier	verzoekpdf-2024060800070.pdf	8 juni 2024
Zandhofsestraat 78. Utrecht 2024.05.02-Detailblad dakterras.pdf	Zandhofsestraat 78. Utrecht 2024.05.02-Detailblad dakterras.pdf	8 juni 2024

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.