



Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]
E-mail [redacted]@trecht.nl
Bijlage(n)
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum 21 mei 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0008461
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [redacted] voor het bouwen van een aanbouw aan de zijkant van de woning op de locatie Harry Banninkstraat 74, 3543CH Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn wel reacties ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te weigeren. Hoe wij de reacties hebben behandeld, leest u verderop in dit besluit onder 'Behandeling reacties'.

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.

De werkzaamheden en/of gebruik is/zijn niet uitvoerbaar voordat u de genoemde vergunningen heeft ontvangen. Daarnaast moet ook worden voldaan aan andere toestemmingen.

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 in 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 – 286 10 96, 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.officielebekendmakingen.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. 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 2.6.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.	€ [redacted]
Artikel 2.28.	achteraf ingediende aanvraag Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit wordt ingediend na aanvang of gereedkomen van de activiteit, worden de op grond van de paragrafen 2.3 tot en met 2.6 verschuldigde leges verhoogd met:	€ [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,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Voorschriften

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer GU-Z2025-0008461 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

Starten met de uitvoering	U mag niet starten met de uitvoering van uw project voordat u beschikt over toestemming voor alle vergunningsactiviteiten die nodig zijn om uw project te realiseren.
Melden start bouw	Beschikt u over de omgevingsvergunning(en) voor alle activiteiten, dan kunt u de start van uw project melden via het digitaal loket: Bouwen en verbouwen melden Gemeente Utrecht
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.
Gereed melding bouwwerkzaamheden	Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden via: ondersteuningnvc@utrecht.nl of telefonisch bij de inspecteur van toezicht & handhaving. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.

Aandachtspunten

Aandachtspunt	
Schade aan Openbare wegen gevolge van bouwwerkzaamheden	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).
Deze vergunning wordt verleend behoudens 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 omgevingsvergunning	De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als: blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag; de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen; van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 1 jaar na bekendmaking; de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd; de vergunninghouder dit verzoekt.
Staan er boom en of bomen op en of nabij de bouwplaats	Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen op grond van artikel 8.6 lid 2 van het omgevingsplan gemeente Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U kunt deze vinden op: www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

Bouwactiviteit (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.
- 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.
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Commissie Omgevingskwaliteit

- De aanvraag betreft het bouwen van een aanbouw tegen de zijkant van de woning aan de Harry Banninkstraat 74. De zijkant van de woning is gericht naar de openbare ruimte en dus welstandsplichtig. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De commissie gaf toen een aantal criteria waaraan de aanbouw nog moest voldoen:
- Er moet sprake blijven van een overkapping/afdak met open zijden, geen gebouw met wanden (geen gesloten gevelvlakken en geen vaste glasvlakken).
- De achterwand die tegen de buitengevel is geplaatst dient achterwege gelaten te worden, of de kleur moet beter aansluiten bij de kleur van het de gevel van het hoofdvolume (donkerder beitsen).
Daardoor zal er minder sprake zijn van een 'buitenkamer' en meer sprake zijn van een overdekt terras aan de waterkant.
- De daktrim dient in een donkere kleurstelling te worden uitgevoerd waardoor deze ook minder opvallend wordt.
- De kade en het terras dienen zo groen mogelijk te worden ingericht (beperken van impact van het bouwwerk door het toevoegen van groen).
- In de nieuw ingediende tekeningen is de aanbouw aangepast en zijn bovenstaande opmerkingen verwerkt. Hiermee is tegemoetgekomen aan het advies van de commissie.

Conclusie

voldoet onder de hiervoor genoemde voorwaarden.

Overweging afdeling stedenbouw

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

De overkapping ligt aan het openbaar gebied. Het is van belang dat het bouwwerk weinig opvalt en aansluit bij de groene omgeving van de openbare ruimte. De locatie is goed zichtbaar vanaf de fietsroute en het wandelpad van de Rijnkennemerlaan. In de omgeving zijn enkele andere hoekwoningen langs het water met een overkapping. Deze staan op het oorspronkelijke perceel

en zijn minder zichtbaar. Een overkapping met wanden is in stedenbouwkundig opzicht niet passend op deze locatie.

Een overkapping zonder wanden, glasvlakken, deuren etc is in stedenbouwkundig opzicht denkbaar. Het toegangspad op gemeenteground door middel van matten is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Voor de vormgeving en inrichting van de kade is het advies van commissie omgevingskwaliteit leidend.

De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is, om een uitzondering te maken op omgevingsplan Terwijde, mits het bouwplan wordt aangepast en de wanden van de overkapping worden verwijderd en het toegangspad op gemeenteground word weggehaald.

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

De overkapping grenst aan het openbaar gebied. Het is van belang dat het bouwwerk weinig opvalt en aansluit bij de groene omgeving van de openbare ruimte. De locatie is goed zichtbaar vanaf de fietsroute en het wandelpad van de Rijnkennemerlaan. In de omgeving zijn enkele andere hoekwoningen langs het water met een overkapping. Deze staan op het oorspronkelijke perceel en zijn minder zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De overkapping op de Harry Banninkstraat bevindt zich op grond die door middel van erfpacht aan de initiatiefnemer is toegekend. Een overkapping met wanden is in stedenbouwkundig opzicht niet passend op deze locatie.

Een overkapping zonder wanden, glasvlakken, deuren etc is in stedenbouwkundig opzicht denkbaar. Het toegangspad op gemeenteground door middel van matten is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Voor de vormgeving en inrichting van de kade is het advies van commissie omgevingskwaliteit leidend.

De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is, om een uitzondering te maken op omgevingsplan Terwijde, mits het bouwplan wordt aangepast en de wanden van de overkapping worden verwijderd en het toegangspad op gemeenteground word weggehaald.

Conclusie

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

Beantwoording reactie – Harry Banninkstraat 74 te Utrecht (GU-Z2025-0008461)

In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend. Wij hebben deze reacties hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting van de reacties

De eerste reclamant heeft aangevoerd dat de overkapping niet passend is, omdat deze grenst aan het openbaar water en dus goed zichtbaar is voor de omgeving. Hij heeft aangevoerd dat geen stukken bij deze omgevingsvergunningsaanvraag waren gevoegd en hij zou die stukken anders graag ontvangen, omdat hij zich niet kan voorstellen dat het ingediende bouwplan vanuit welstandsoogpunt akkoord is. Ten slotte vreest hij voor precedentwerking, waarbij de lat voor andere bouwwerken laag wordt gelegd.

De tweede reclamant heeft aangevoerd dat hij zich er niet in kan vinden dat er eerst een overkapping is gerealiseerd op gemeentegrond en dat pas daarna de vereiste omgevingsvergunning is aangevraagd.

Antwoord van de gemeente

Vooropgesteld kunnen wij een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit uitsluitend verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben om dit te kunnen beoordelen de aanvraag om omgevingsvergunning voorgelegd aan onder andere de afdeling Stedenbouw en de Commissie Omgevingskwaliteit. Deze afdelingen hebben – in lijn met wat reclamant heeft betoogd – aangegeven het oorspronkelijk voorziene bouwwerk met wanden gelet op de ligging aan openbaar gebied niet aanvaardbaar wordt geacht. Deze afdelingen hebben aangegeven onder welke voorwaarden de overkapping toch aanvaardbaar zou zijn, waarbij onder meer de wanden van de overkapping dienden te worden verwijderd en de kleurstelling van onder andere de achterwand en daktrim dienden te worden aangepast. Naar aanleiding hiervan heeft de aanvrager de aanvraag om omgevingsvergunning en de daaraan ten grondslag liggende tekeningen aangepast, waardoor er wordt voldaan aan de voorwaarden die door de afdelingen zijn gesteld. Wij kunnen de omgevingsvergunning gelet op het vorenstaande dan ook verlenen. Daarnaast wijzen wij erop dat de relevante stukken deel uitmaken van het besluit en tevens als bijlagen bij deze omgevingsvergunning zijn gevoegd. Ten slotte zien wij in de veronderstelde precedentwerking ook geen grond voor het oordeel dat wij daarom deze omgevingsvergunning hadden moeten weigeren. Wij verlenen deze omgevingsvergunning aan de hand van een beoordeling van het voorliggende bouwplan en de specifieke situatie ter plaatse. Wij zijn van mening dat de verlening van de omgevingsvergunning niet zonder meer betekent dat wij hiervoor ook in andere gevallen een omgevingsvergunning dienen te verlenen. Daarbij zijn wij het niet eens met het standpunt van reclamant dat met het verlenen van de omgevingsvergunning de lat wordt verlaagd. Uit het voorgaande blijkt dat er juist vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanwege de redelijke eisen van de welstand voorwaarden aan het bouwwerk zijn gesteld om tot een aanvaardbaar bouwplan te komen.

Daarnaast merken wij ten aanzien van het betoog van de tweede reclamant op dat wij begrijpen dat hij de gang van zaken als onprettig heeft ervaren. Bij beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag is het echter vanuit ruimtelijk oogpunt niet relevant of het gaat om de legalisatie van een al bestaande situatie of om het vergunnen van een nieuwe situatie die nog niet is gerealiseerd.

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
ALG situering bouwwerk	IMG_7040.jpeg	30 maart 2025
BK Plattegrond overkapping	Plattegrond overkapping.pdf	31 maart 2025
BK tekeningen overgunning overkapping	tekeningen overgunning overkapping.pdf	15 mei 2025
Verzoekformulier	verzoekpdf-2025031401827.pdf	14 maart 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 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.