

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

Datum 13 oktober 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0016695
Onderwerp Ontwerpbesluit

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw

Wij zijn voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen aan de heer/mevrouw voor:
het bouwen van collegeruimten in de kerk op de locatie Janskerkhof 26, 3512BN Utrecht. In deze
omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit ontwerpbesluit zijn gekomen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Bouwactiviteit (technisch);
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument.

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.
- De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl.

Publicatie

We maken het ontwerpbesluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl, zodat iedereen dit ontwerpbesluit kan bekijken en eventueel een zienswijze in kan dienen als die persoon het niet eens is met dit ontwerpbesluit.

Voorschriften

In deze omgevingsvergunning staan voorschriften (regels) waar u zich aan moet houden. Lees deze omgevingsvergunning daarom goed door.

Geen gebruik maken van het ontwerpbesluit

Dit betreft een ontwerpbesluit. Hierdoor kunt u nog geen gebruik maken van de vergunning, omdat deze nog niet definitief is.

Kosten

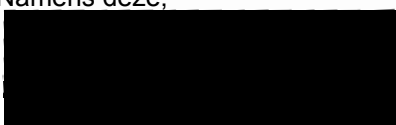
De kosten voor het behandelen van de aanvraag zijn De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening van de BghU. Daarin staat hoe bezwaar kan worden gemaakt tegen de leges. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

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.a 1 t/m 4	omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit (ruimtelijke deel) Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een binnenplanse 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 2,62%, 2,50%, 2,37% of 2,14% van de bouwkosten in rekening gebracht.	
Artikel 2.10.	rijksmonumentenactiviteit: voor het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument: 1,13% van de kosten van de uit te voeren werkzaamheden.	
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 ontwerpbesluit

Over de inhoud van dit ontwerpbesluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan dit ontwerpbesluit 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-Z2025-0016695 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.

Monumentenzorg

Uit oogpunt van het belang van monumentenzorg verbinden wij de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

- U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.
- Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een nulmeting gedaan te worden van de huidige akoestiek en dat de gevolgen van de ingrepen worden doorgerekend. Uit een dergelijke analyse kan naar voren komen of mitigerende maatregelen nodig zijn om het orgel ook in de toekomst goed te laten klinken.

Commissie Omgevingskwaliteit

- Het meubelstuk dient 'los' te staan van de kerkmuren;
- Bij eventuele wijzigingen in de uitvoeringsfase ten opzichte van het huidig ontwerp, dient dit eerst te worden voorgelegd aan de afdeling erfgoed en de commissie omgevingskwaliteit.

Brandveiligheid

- Tijdens de bouwwerkzaamheden moeten de testrapporten van de deuren en constructieonderdelen met een eis voor brand- en rookwerendheid ter inzage beschikbaar zijn voor het bevoegde gezag.
- Voordat het gebouw (of delen er van) in gebruik wordt genomen moet het volgende document bij het bevoegde gezag worden ingediend:
 - a. Het opleverrapport op basis van bijlage B van de NEN 2535 en NEN 2575 van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie (omvang niet automatische bewaking).

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 tevoren 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 tevoren 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.

Aandachtspunten

Voor het uitvoeren van deze omgevingsvergunning is een aantal punten belangrijk:

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 omgevingsvergunning

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.

Boombescherming

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.

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.

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 voormalige bestemmingsplan “Binnenstad” met de bestemming “Maatschappelijk”, de aanduidingen “Religie” en “Specifieke vorm van horeca - zaalverhuur” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Beschermd Stadsgezicht” en “Waarde – Archeologie”.
- De aanvraag voldoet aan de regels uit het omgevingsplan gemeente Utrecht en het tijdelijke voormalige bestemmingsplan “Binnenstad”.

Overweging Commissie Omgevingskwaliteit

De aanvraag betreft het bouwen van collegeruimten in de Janskerk. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De vorige keer was de commissie op hoofdlijnen positief maar waren er nog wel een paar opmerkingen. In de huidige presentatie zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt. Eén van de opmerkingen was dat de aansluiting tussen het ‘meubelstuk’ met de collegezalen en de bestaande vloeren nog niet helder was. In de huidige presentatie is dit opgelost doordat ‘de trap het scharnierpunt is geworden tussen de kerk en inbouw, tussen oost en west en als de schakel tussen de verdiepingen’. Naar aanleiding van het advies van de commissie is ook de spiltrap verplaatst van het midden naar het einde van het ‘meubelstuk’. Waardoor een doorgaande route ontstaat over het dek naar de kerk en waardoor de spiltrap veel meer een onderdeel is geworden van het ‘meubelstuk’. De commissie adviseerde de vorige keer om de vouwwand ter plaatse van de kolom transparante zijdelen te geven waardoor de zichtlijn vanuit de entree naar het koor behouden blijft. Echter vanwege het geluidsdichte vouwwandsysteem is dat niet mogelijk. Wel is er een strook glas gemaakt in de beide laatste panelen, zodat er toch een zichtlijn is vanuit de entree naar het koor. In de huidige aanvraag zijn ook de details verder uitgewerkt, als voortzetting van het ontwerp: de profilering en plaatverdeling van de wanden van het meubelstuk, het cassettenplafond dat nu doorloopt in de rand van het meubelstuk, het meubelstuk in de kapel, de trap en trapleuning enzovoort. Het zijn misschien nog niet alle details, maar de richting waarin de detaillering opgaat als onderdeel van het ontwerp geeft de commissie vertrouwen.

Reactie commissie:

- De commissie kan zich vinden in het plan dat voorligt. Met daarbij nog één opmerking: In de nieuwe presentatie lijkt het meubelstuk erg dicht bij de muren van de kerk te komen. In de vorige presentatie van 8 juli lijkt de afstand ruimer. Het is belangrijk dat het meubelstuk los lijkt te staan van de kerk, omdat dit de essentie is van het concept. De commissie stelt de voorwaarde dat het meubelstuk 'los' komt te staan van de kerk en ze verzoekt het overgangsdetail toe te voegen aan de aanvraag.
- Daarnaast wil de commissie meegeven dat bij eventuele wijzigingen in de uitvoeringsfase ten opzichte van het huidig ontwerp, dit eerst moet worden voorgelegd aan afdeling erfgoed en de commissie omgevingskwaliteit.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom zijn wij voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning voor de "Bouwactiviteit (Omgevingsplan)" te verlenen

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.

Conclusie

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw project voldoet aan de technische regels zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving daarom zijn wij voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning voor de “Bouwactiviteit (technisch)” te verlenen.

Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- De aanvraag omgevingsvergunning ziet op een rijksmonumenten activiteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder b, van de Omgevingswet.
- De beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.22 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft aan dat de vergunning slechts kan worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet
- Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

Overweging Erfgoed Gebouwde Monumenten

- Het plan betreft het realiseren van collegeruimten in de kerk.
- Door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht is een positief advies onder voorwaarden uitgebracht op 30 september 2025
- Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is een positief advies onder voorwaarden uitgebracht op 18 juli 2025.
- Met het plan wordt de Janskerk ingericht voor onderwijsactiviteiten van de Protestantse Theologische Universiteit. De kerk wordt voorzien van collegezalen, overlegruimtes en zelfstudieplekken. Hiervoor is een nieuw inbouwwolume in het schip ontworpen. De Noorderkapel wordt met glas afgesloten. In de vestibule en aanpalende ruimtes aan de voorzijde van de kerk vinden beperkte ingrepen plaats. In het transept en het koor vinden beperkte toegankelijkheidsmaatregelen plaats. Deze ruimte blijft ook na de transformatie beschikbaar voor kerkdiensten. Wijzigingen aan het exterieur blijven met het aanbrengen van twee luchtroosters in het dakvlak zeer beperkt. Verduurzamingsmaatregelen zijn middels een aparte vergunningaanvraag behandeld.
- Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning voor de "Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument" te verlenen.

Documenten behorend bij het ontwerpbesluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
TO-10_Noordbeuk_07-10-2025.pdf	TO-10_Noordbeuk_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-11_Zuidbeuk_07-10-2025.pdf	TO-11_Zuidbeuk_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-12_Detaillering_07-10-2025.pdf	TO-12_Detaillering_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-09_Stefanuskapel_07-10-2025.pdf	TO-09_Stefanuskapel_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-07_Doorsnede D & E_07-10-2025.pdf	TO-07_Doorsnede D & E_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-08_Inpassing collegezalen_07-10-2025.pdf	TO-08_Inpassing collegezalen_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-05_Doorsnede A_07-10-2025.pdf	TO-05_Doorsnede A_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-06_Doorsnede B & C_07-10-2025.pdf	TO-06_Doorsnede B & C_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-03_1ste verdieping_07-10-2025.pdf	TO-03_1ste verdieping_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-04_Dak_07-10-2025.pdf	TO-04_Dak_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
TO-02_Begane grond_07-10-2025.pdf	TO-02_Begane grond_07-10-2025.pdf	9 oktober 2025
Verzoekformulier-001	verzoekpdf-2025052001657-001.pdf	9 oktober 2025
Bezettingsgraad 1ste verdieping_03-07-2025	Bezettingsgraad 1ste verdieping_03-07-2025.pdf	4 juli 2025
Bezettingsgraad Begane grond_03-07-2025	Bezettingsgraad Begane grond_03-07-2025.pdf	4 juli 2025
BT-06_Dak_27-06-2025	BT-06_Dak_27-06-2025.pdf	4 juli 2025
BT-10_Gevels bestaand_27-06-2025	BT-10_Gevels bestaand_27-06-2025.pdf	4 juli 2025
luchtaanzuig schuine daken	luchtaanzuig schuine daken.pdf	4 juli 2025
V-13_mindervalide heffer koor_03-07-2025	V-13_mindervalide heffer koor_03-07-2025.pdf	4 juli 2025
Brandveiligheid Janskerk 25-06-2025	Brandveiligheid Janskerk 25-06-2025.pdf	4 juli 2025
202308-M1 d.d. 03-07-04-2025 onderbouwing auto- en fietsparkeren Janskerk	202308-M1 d.d. 03-07-04-2025 onderbouwing auto- en fietsparkeren Janskerk.pdf	3 juli 2025
SL-02_1ste verdieping sloop_22-04-2025.pdf	SL-02_1ste verdieping sloop_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
BT-08_Doorsnede B & C_22-04-2025.pdf	BT-08_Doorsnede B & C_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
20250422 Installatieconcept DWA Begane Grond.pdf	20250422 Installatieconcept DWA Begane Grond.pdf	20 mei 2025
BT-01_Situatie_22-04-2025.pdf	BT-01_Situatie_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
DOC-03_Ruimtestaat nieuw.pdf	DOC-03_Ruimtestaat nieuw.pdf	20 mei 2025

CC 20250422 Constructies Janskerk N23162_ST-01.pdf	20250422 Constructies Janskerk N23162_ST-01.pdf	20 mei 2025
DOC-01 Ontwerptoelichting Janskerk.pdf	DOC-01 Ontwerptoelichting Janskerk.pdf	20 mei 2025
20250422 Installatieconcept DWA 1e verdieping.pdf	20250422 Installatieconcept DWA 1e verdieping.pdf	20 mei 2025
DOC-02 Kleur- en materiaalstaat.pdf	DOC-02 Kleur- en materiaalstaat.pdf	20 mei 2025
BT-02_Begane grond_22-04-2025.pdf	BT-02_Begane grond_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
BT-07_Doorsnede A_22-04-2025.pdf	BT-07_Doorsnede A_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
SL-01_Begane grond sloop_22-04-2025.pdf	SL-01_Begane grond sloop_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
DOC-05 DeFabryck_Utrecht_Janskerk_Waardstelling&Transformatieruimte_2024-03-24.pdf	DOC-05 DeFabryck_Utrecht_Janskerk_Waardstelling&Transformatieruimte_2024-03-24.pdf	20 mei 2025
BT-03_1ste verdieping_22-04-2025.pdf	BT-03_1ste verdieping_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
202308-M1 d.d. 14-04-2025 participatie Planvorming Janskerk.pdf	202308-M1 d.d. 14-04-2025 participatie Planvorming Janskerk.pdf	20 mei 2025
DOC-04 Ruimtestaat bestaand.pdf	DOC-04 Ruimtestaat bestaand.pdf	20 mei 2025
BT-09_Doorsnede D & E_22-04-2025.pdf	BT-09_Doorsnede D & E_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
DO-01_Situatie_22-04-2025.pdf	DO-01_Situatie_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
20250515 N23162 Kapel.pdf	20250515 N23162 Kapel.pdf	20 mei 2025
DO-02_Begane grond_03-07-2025	DO-02_Begane grond_03-07-2025.pdf	4 juli 2025
DO-03_1ste verdieping_03-07-2025	DO-03_1ste verdieping_03-07-2025.pdf	4 juli 2025
DO-06_Dak_27-06-2025	DO-06_Dak_27-06-2025.pdf	4 juli 2025
DO-10_Gevels nieuw_03-07-2025	DO-10_Gevels nieuw_03-07-2025.pdf	4 juli 2025
DO-14_Gebruiksfunctie_03-07-2025	DO-14_Gebruiksfunctie_03-07-2025.pdf	4 juli 2025
DO-07_Doorsnede A_22-04-2025.pdf	DO-07_Doorsnede A_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
DO-08_Doorsnede B & C_22-04-2025.pdf	DO-08_Doorsnede B & C_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
DO-13_Detailboek_22-04-2025.pdf	DO-13_Detailboek_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
DO-09_Doorsnede D, E, F & G_22-04-2025.pdf	DO-09_Doorsnede D, E, F & G_22-04-2025.pdf	20 mei 2025
DO-02a_plafond tekening_22-04-2025.pdf	DO-02a_plafond tekening_22-04-2025.pdf	20 mei 2025

202308-M1 d.d. 03-07-04-2025 onderbouwing auto- en fietsparkeren Janskerk	202308-M1 d.d. 03-07-04-2025 onderbouwing auto- en fietsparkeren Janskerk.pdf	4 juli 2025
---	---	-------------

CONCEPT

Bent u het niet eens met het ontwerpbesluit? 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.