



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 16 april 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-04551
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het wijzigen van gevels van een winkelcentrum op een adres gelegen aan de Valetonlaan(aanpassing
entree parkeerdek) en de Obbinklaan(post- en pakketkasten toevoegen) te Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 26 maart 2021 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Uitvoering

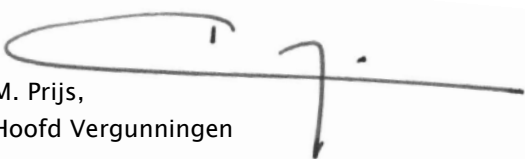
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u
bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het

algemene e-mailadres van rayon zuid-oost van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres:

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Beoordeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de gevel van een winkelcentrum (De Gaard) aan de Valetonlaan te Utrecht is één reactie ingediend.

De aanvraag ziet op het (naar achter) verplaatsen van een toegangsdeur naar het parkeerdek en het plaatsen van post- en pakketkasten in de kopgevel van de winkelpassage. Naar aanleiding van een negatief advies van het Bureau Commissie Welstand en Monumenten wat betreft de plek van de post- en pakketkasten, is de aanvraag om omgevingsvergunning op dit punt aangepast. Het aangepaste plan ziet op het plaatsen van post- en pakketkasten naast de ingang van de woning van de Obbinklaan 78-102, waarbij de post- en pakketkasten niet buiten de penanten van de nieuwbouwgevel komen te liggen.

Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

Reclamant woont op de Obbinklaan en voert, wat betreft de wijziging van de gevel van de uitrit van het parkeerdek, aan dat de gemeente met omwonenden in gesprek is over het wijzigen van de rijrichting en dan met name over het omdraaien van de rijrichting van de Valetonlaan. Reclamant vreest dat met de komst van de post- en pakketkasten aan de kopgevel van de winkelpassage het aantal verkeersbewegingen aan de Obbinklaan zal toenemen. Terwijl juist aan deze kant van het winkelcentrum het aantal verkeersbewegingen moet verminderen en het de bedoeling is dat het merendeel van de bezoekers het winkelcentrum betreden via de hoofdingang en niet via de ingang aan de Obbinklaan.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder gaan wij nader in op de weigeringsgronden, voor zover de reactie van reclamant hierop ziet.

Planologisch kader

Het winkelcentrum ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'De Gaard e.o, Tuindorp Oost' van toepassing is en heeft de bestemming 'Gemengd'(artikel 4). In artikel 4.2 zijn de bouwvoorschriften opgenomen.

In artikel 4.2.1 zijn de bouwvoorschriften opgenomen voor gebouwen. Het artikel bepaalt dat

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte' niet mag worden overschreden.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding (sba-1)' de bestaande dove gevel gehandhaafd dient te blijven.

Het winkelcentrum ligt tevens binnen het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor medewerking aan het bouwplan.

Gemeentelijke beantwoording:

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Alleen als voor het bouwen ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, hebben wij de gelegenheid om een belangenafweging te maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen. Dat is hier niet het geval.

Het bouwplan ziet op het (naar achter) verplaatsen van een toegangsdeur naar het parkeerdek en niet zoals reclamant doet vermoeden op het wijzigingen van de gevel ten behoeve van een uitrit naar het parkeerdek. Daarnaast ziet het bouwplan op het plaatsen van post- en pakketkasten aan de gevel gesitueerd aan de Obbinklaan.

Bestemmingsplan

Zowel het verplaatsen van de entree naar het parkeerdek als het plaatsen van post- en pakketkasten in de gevel op de Obbinklaan passen binnen de bouwregels van artikel 4.2.1 van de planvoorschriften. Van strijdigheid met het bestemmingsplan is geen sprake.

Bouwbesluit/bouwverordening

Door reclamant is niet aangevoerd en ons is evenmin gebleken dat het bouwplan in strijd is met het bouwbesluit en de bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Op 12 april 2021 heeft het Bureau Commissie Welstand en Monumenten het aangepaste bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er geen weigeringsgronden aanwezig zijn en wij dus gehouden zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Nu er sprake is van een zogenaamde 'gebonden beschikking' is er geen ruimte voor een belangenafweging. Dit betekent dat wij niet inhoudelijk ingaan op het hetgeen reclamant aanvoert.

De ingediende reactie vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsplannen "De Gaard e.o, Tuindorp Oost" en "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. De beantwoording van de reactie staat in deze vergunning.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennisgenomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de toezichthouder die via een email aan u bekend zal worden gemaakt.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de toezichthouder van de afdeling Toezicht & Handhaving die via een email aan u bekend zal worden gemaakt. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).

- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- Het kan zijn dat u voor de in gebruik name een nieuwe melding brandveilig gebruik moet doen (beoordeeld en geaccordeerd door Brandweer Utrecht/Veiligheidsregio Utrecht – info.VRU.nl).
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV 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