

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 21 april 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-44602
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een Omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het gewijzigd bouwen (intern) van plan Wonderwoods op het adres: op de kop van het Beurskwartier (Hoek Croeselaan en Jaarbeursboulevard).

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.officiëlebekendmakingen.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 13 februari 2023 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 kosten zijn als volgt opgebouwd.

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: _____.

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres _____ nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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

Activiteit Bouw

Deze omgevingsvergunning is gebaseerd op artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.

Constateringen

1. De aanvraag betreft het gewijzigd uitvoeren van het bouwplan voor het bouwen van twee torens met woningen, kantoren en parkeergarage, ons kenmerk HZ_WABO-19-29353, waarvoor op 2 juli 2020 Omgevingsvergunning is verleend.
2. Ter plaatse geldt bestemmingsplan "Kop Jaarbeurskwartier", zoals dat op 18 juni 2020 door de Raad is vastgesteld. De locatie heeft de bestemmingen 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. Binnen de bestemmingen zijn diverse aanduidingen van toepassing. Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan.
3. Er is geen advies aan de Commissie Welstand en Monumenten gevraagd omdat er geen wijzigingen aan de uiterlijke verschijningsvorm aangevraagd zijn.
4. Bij de toetsing van het plan is uitgegaan van de Bouwbesluitfuncties Woonfunctie, Kantoorfunctie, Bijeenkomstfunctie, Winkelfunctie, Overige gebruiksfuncties en Overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen gelegen onder het meetniveau en het niveau voor nieuwbouw.
5. Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

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.

Besluit

Het volgende is besloten: De Omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften.

Voorschriften

1. Deze vergunning betreft het gewijzigd uitvoeren van een bouwplan, en de voorwaarden uit de eerder verleende vergunning van 2 juli 2020 blijven van kracht.
2. 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.
3. Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
4. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
5. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
6. Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
 - a. Certificaten/attesten waaruit blijkt dat de liften voldoen aan de benodigde WBDBO en brandwerendheidscriteria;

- b. Tekeningen waarop de rookmelders in de woningen op de 29e en 30e verdiepingen zijn aangegeven conform de gelijkwaardige oplossing zoals gesteld in paragraaf 4.3.2 van het IPB met kenmerk L01L78-100 – Toren 02 dd. 10 december 2019 en de NvA met kenmerk RAP-101178-100-Toren 02 dd. 21 november 2022;
- c. Een tekening met daarop de aangepaste locatie van het aansluitpunt van de natte blusleiding in de parkeergarage (naar het voorportaal);
- d. Het (aangepaste) UPD van de sprinklerinstallatie;
- e. Het (aangepaste) PvE van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties.

Aandachtspunten

1. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
2. 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.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

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.