



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 2 juni 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-43832
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het verbouwen en afwijken van het bestemmingsplan (1^e fase) voor het vestigen van een laboratorium op het adres: **Varrolaan 122** in 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.officiëlebe bekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de beroepsperiode van zes weken, en nadat de omgevingsvergunning (2^e fase) voor het inwerking hebben van een inrichting (milieuvergunning) onherroepelijk van kracht is. De beroepsperiode start de dag na de publicatie van dit besluit. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen. Afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank is het mogelijk dat we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een beroepsschrift is ingediend.

Verlengen beslistermijn

Op 7 maart 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 verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

Uitvoering

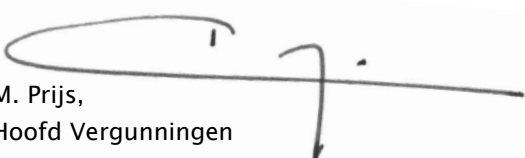
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: jaap.van.den.oosten@utrecht.nl

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 nvozo@utrecht.nl 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

Beroep aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: www.rechtspraak.nl

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;

- de gronden van het beroep. Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming
- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo).
- Afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met de gebruiksregels genoemd in artikel 15.1 van het bestemmingsplan 'Rijnsweerd, Maarschalkerweerd'. De voor 'Kantoor – 1' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor het gebruik als laboratorium. Een kantoorfunctie is volgens de begrippenlijst van het bestemmingsplan gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening. De interne verbouwing en het aanbrengen van een luchtbehandelingsinstallatie met bijbehorende buitenunits passen binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
- De aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan_parapluplan Chw 'Algemene regels over bouwen en gebruik'.
- Voor de activiteiten die plaatsvinden in het laboratorium is een milieuvergunning vereist op grond van artikel 2.1, lid 1 onder e van de Wabo. Deze is apart aangevraagd als 2^e fase en bekend onder het kenmerk HZ_WABO-23-05470. Het verbouwen en in werking stellen van het laboratorium kan pas wanneer deze milieuvergunning positief is afgerond, omdat sprake is van onlosmakelijkheid. De milieuvergunning volgt de uitgebreide voorbereidingsprocedure als genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Hieruit volgt dat voor deze 1^e fase vergunning dezelfde procedure geldt.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder gedurende zes weken de tijd gehad om zienswijzen in te dienen. In deze periode hebben we geen zienswijze(n) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze zienswijze(n) aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria. De luchtbehandelingsinstallaties op het dak zijn gezien positie en hoogte weinig zichtbaar vanuit openbaar gebied.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 15.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Rijnsweerd, Maarschalkerweerd' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Motivering Economische Zaken en Stedenbouw

Rijnsweerd geldt als een goede satelliet-locatie voor USP, qua nabijheid en ook door de huidige programmering die vooral uit bedrijven en kantoren bestaat. Door de nabijheid is de locatie aantrekkelijk om Life Science Health-bedrijven (LSH) te huisvesten en dat wordt ook gestimuleerd, ondersteunend aan de ambities voor USP en regio om te groeien in de innovatie en LSH-sector. Dat is onderbouwd in het Buckrapport waarin Rijnsweerd genoemd staat als satellietlocatie met de meeste potentie naast USP. Ook staat dit in de omgevingsvisie USP als volgt opgenomen; Rijnsweerd-Daltonlaan is geschikt als locatie voor kantoren waarvoor huisvesting zo dicht mogelijk bij het USP van belang is. Daar zijn ook Research & Development-activiteiten mogelijk.

In het ambitiedocument Rijnsweerd staat onder meer hierover: Kantorenpark Rijnsweerd kan een belangrijke overlooplocatie zijn voor het groeiende USP voor bedrijven die zich hier qua profiel niet kunnen vestigen, maar die wel van meerwaarde zijn voor het totale ecosysteem.

Motivering mobiliteit

Op basis van de gevonden informatie zijn er vanuit mobiliteit geen bezwaren tegen deze functiewijziging van 750 m2 kantoor naar kantoor/laboratorium in bestaand gebouw. De parkeernorm van de nieuwe functie is weliswaar iets hoger (0,6 pp/100m2) dan die van de oude functie (0,5 pp/100m2) maar dat ontloopt elkaar nauwelijks. Bovendien is er in dit gebied geen sprake van parkeren in de openbare ruimte en moet alle parkeren op eigen terrein opgelost worden waardoor er geen risico is op hinder voor de omgeving. In een brochure van een makelaar die online is gevonden, staat bovendien dat er onder het gebouw parkeerplaatsen te huur zijn, volgens een norm van 1 pp per 42m2 (dat is 2,4 pp/100m2). Fors meer dus dan de gemeentelijke parkeernorm waardoor er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn om aan de parkeervraag te voldoen.

Motivering lucht / stikstofdepositie

Onderhavig plan betreft het verbouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor het vestigen van een laboratorium. Het laboratorium wordt gevestigd in bestaande kantoorruimte. Verder blijkt het bijgevoegd documentatie dat het vooral om interne verbouwingen gaat. Onderhavige verandering van bedrijfsvoering zal daarom niet leiden tot significante verhoging aan blootstelling t.a.v. nabijgelegen natura-2000 gebieden wanneer gekeken wordt naar de gebruiksfase- en aanlegfase.

Motivering brandweer (VRU)

De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. De volgende regelgeving en richtlijnen zijn hierbij geraadpleegd:

- Besluit Omgevingsrecht (BOR)
- Bouwbesluit 2012
- Regeling Bouwbesluit 2012

Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

- Industriefunctie
- Kantoorfunctie
- Overige gebruiksfunctie

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid.

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.
- 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.

- 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 kennis genomen 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 eerdergenoemde buiteninspecteur.
- 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.

Voorschriften gebouwriolering

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Het bestaande bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen¹ op de openbare riolering. Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten. Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk/ zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater in het bouwwerk noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag. Hierop zijn de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit van toepassing.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.

Voorschriften bij hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Bedrijfsafvalwater:

Met betrekking tot het lozen van bedrijfsafvalwater is het Activiteitenbesluit Milieubeheer van toepassing.

¹ Met een perceelaansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceelaansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: (www.utrecht.nl product: Riooltekening opvragen).

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.
- 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.