



Datum 20 juni 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-01950
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlagen

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan C . voor het bouwen van een drive-thru-coffeeshop en het aanleggen van nieuwe inritten voor de duur van 10 jaar op het adres: **Griffioenlaan 3** 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.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 en opschorten beslistermijn

Op 23 maart 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn. Op 4 mei 2023 heeft u ingestemd de beslistermijn op te schorten met zes weken op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) artikel 4.15 lid 2.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges

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:

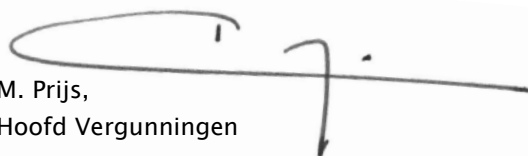
Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres _____ nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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 en Afwijken van de Bestemming

Het 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 artikel 5 'Verkeer' van het bestemmingsplan *"Woonboulevard kanaleiland IKEA e.o."*
- Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiks- en bebouwingsbepalingen. Het gebruik is niet ten behoeve van de bestemming en er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 3 meter hoog worden gebouwd.
- Op uw initiatief is artikel 5.1 'Voorwaardelijke verplichting over parkeren' van het bestemmingsplan *"Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht"* van toepassing. Aan de beleidsregels, waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, wordt voldaan.
- De milieu hygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we zes reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.
- Naast de omgevingsvergunning is voor het gebruik als coffeeshop een horeca exploitatievergunning D2 en een gedoogverklaring nodig. Deze vraagt u beiden los aan via de onder de aandachtspunten genoemde websites van de Gemeente Utrecht.

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 11 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De aanvraag betreft het bouwen van een tijdelijke drive-thru-coffeeshop en het aanleggen van nieuwe inritten (voor de duur van 10 jaar). Het gebruik en bouwen is in strijd met de bestemming.
- De gemeenteraad heeft het college van B&W de opdracht gegeven voor een geschikte locatie. De voorgestelde locatie is de uitkomst van dit locatieonderzoek. Het college is inmiddels akkoord gegaan met de huurovereenkomst.
- De locatie bevindt zich in de A12-zone in de groene berm voor P+R Westraven. De gekozen locatie is geschikt voor deze functie gezien de ligging aan de rand van de stad, de nabijheid van verschillende uitvalswegen en het feit dat er geen woningen of scholen in de directe omgeving zijn (i.o.m. het coffeeshopbeleid). Een nieuwe coffeeshop aan de rand van de stad zorgt voor spreiding en kan tot minder drukte leiden bij bestaande coffeeshops. Omdat de aanvraag tijdelijk is zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de gewenste ontwikkeling van de A12-zone.

Ruimtelijke uitgangspunten voor de inpassing van een drive-thru-coffeeshop op deze locatie zijn:

- Met de auto te bereiken, zowel via Australiëlaan als vanaf Europalaan;
- Toegankelijk via oversteek voor langzaam verkeer (voet/fiets);
- Auto- en fietsparkeren op de locatie zelf op te lossen;
- Positionering van het gebouw logisch t.o.v. openbare ruimte;
 - o Bouwwerk zo compact en centraal mogelijk in de ruimte;
 - o (Groene) buffer naar de Griffioenlaan;

- Hoogwaardige uitstraling van gebouw (i.v.m. verblijfskwaliteit en sociale veiligheid);
 - o Heldere hoofdvorm;
 - o Maximaal 1 laag hoog;
 - o Uitstraling naar alle kanten (geen achterkanten);
 - o Goede verlichting van het gebouw (i.v.m. veiligheid).
- Inpassing in het groen en niet omringen met een hekwerk (ev. afschermen met groen, l beplanting).

Het plan is in lijn met bovenstaande uitgangspunten en daarmee stedenbouw akkoord.

- Vanuit het oogpunt van volksgezondheid is de aanvraag akkoord. Gelet op de prevalentie van cannabisgebruik en het vestigingsbeleid willen bestuur en raad een spreiding over de stad. Dit voorstel past daarin. Het gedogen van cannabisverkoop via coffeeshops draagt bij aan de scheiding van de cannabismarkt met die van harddrugs, En dat is vanuit volksgezondheid perspectief wenselijk. De aangevraagde locatie is ons inziens een geschikte plek. Er zijn geen direct omwonenden en de locatie is goed bereikbaar per auto. Hierdoor verwachten wij relatief weinig overlast voor de omgeving. In onze afweging erkennen wij de zorgen van scholen aan de andere kant van de A12. Deze locatie is echter verder verwijderd van scholen dan op andere locaties in de stad het geval zou zijn. Daarnaast wordt de locatie afgescheiden middels de A12. Hierdoor vinden wij de zichtbaarheid, bereikbaarheid en verleiding voor scholieren om de coffeeshop te gebruiken relatief laag. Wel raden wij aan om in gesprek te gaan met de scholen die bezwaar hebben gemaakt en een vinger aan de pols te houden of zij effecten ervaren van de vestiging.
- Vanuit economisch oogpunt is de aanvraag akkoord. Profiel 11 Bedrijventerreinen en kantorenlocaties uit het OHU 2018 is van toepassing. Op bedrijventerreinen mag ieder type horeca komen, dus zeker de lichtste variant D2. Het is een locatie aan de rand van de stad, goed per auto (of evt. fiets) bereikbaar. Op enige afstand van de woonboulevard, waardoor de hinder daar te overzien lijkt. De ervaringen met de coffeeshop bij Werkspoor zijn positief als gevolg van de extra beveiliging die daar georganiseerd is, waardoor overlast minimaal is. Aandacht daarvoor door de exploitant. Voor zover wij kunnen overzien, lijkt de Griffioenlaan een acceptabele plek.
- Op 1 februari 2023 is door NOX advies een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase en de bouwphase van het project Griffioenlaan 1 BS. Uit deze berekeningen blijkt dat de ontwikkeling geen significante stikstofdepositie veroorzaakt op Natura2000-gebieden. De uitgangspunten die zijn gebruikt bij het maken van de berekeningen zijn akkoord.
- Uit de ecologische onderzoeken blijkt dat er geen ecologische waarden worden geschaad, een ontheffing Wet Natuurbescherming is niet nodig. Wel geldt de wettelijke zorgplicht.
- De werkzaamheden mogen zonder archeologische verplichting worden uitgevoerd.
- Uw aanvraag betreft een tijdelijke situatie waarop geen welstandscriteria van toepassing zijn.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 5 'Verkeer' uit de voorschriften van het bestemmingsplan *"Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o."* door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

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.
- 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. In de bijlage treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.
- Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient u een BLVC plan in te dienen welke beoordeeld wordt door de afdeling Toezicht & Handhaving. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het BLVC plan moet worden aangepast en/of aangevuld.. Dit BLVC plan moet worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- 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 Brandveiligheid

- 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 en Regeling Bouwbesluit 2012.
Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:
 - Bijeenkomstfunctie
 - Nieuwbouw niveauDe aanvraag voldoet op voorwaarde dat de vluchtdeur(en) naar het aansluitende terrein zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend.

Voorschriften ecologie

Zorgplicht

- Voor aanvang en tijdens uitvoering van de werkzaamheden dient het plangebied te worden gecontroleerd op amfibieën, muizen en andere kleine dieren. Deze dieren moeten de gelegenheid krijgen om uit vrije beweging het plangebied te verlaten. Het verwonden of doden van dieren is niet toegestaan. Indien negatieve effecten dreigen te ontstaan dienen de werkzaamheden te worden gestaakt en dient een ter zake deskundige ecooloog te worden ingeschakeld.

Voorschriften riolering

- De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, 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 en de direct daarvoor relevante aspecten van de Wet Milieubeheer (artikel 10.29a), de Waterwet (artikel 3.5), onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en lokale regelgeving gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.
- In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

- In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is GEEN openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht. Voor de afvoer of verwerking van hemelwater gelden specifieke voorschriften.
- De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder "Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater".

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.
- De leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018) en de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216-2018 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. ("Pendelstuk", rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Uit te voeren wijzigingen en aanvullingen op het leidingplan zijn ondermeer "in rood" aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-3439_SWR_V1** d.d. 08-02-2023.

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a (huishoudelijk afvalwater):

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-3439_SWR_V1 d.d. 08-02-2023, aanbrengen tot aan het overnamepunt op 100 cm uit de locatie van het beoogde drukrioolgemaal.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van het overnamepunt.
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van het overnamepunt.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:

- De op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leiding moet nabij het overnamepunt zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk.

HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten:

- Het hemelwater van het verhard oppervlak (daken en/of terreinen) van het perceel, moet lozen op of in de bodem en kan bij hevige neerslag via het oppervlak naar de openbare ruimte worden geloosd.
- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht – www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering.

Instructies nieuwe aanleg en aansluiting riolering:

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceelaansluitleidingen.

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceelaansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 20 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/

LET OP: de termijn voor indiening van het verzoek tot aanleg en aansluiting wijkt af van de binnen de gemeente Utrecht gebruikelijke termijn van 6 weken. Dit in verband met de nodige voorbereidingen, aard en omvang van de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting van systemen voor afvalwater in de openbare ruimte en om te voorkomen dat een tijdige oplevering en ingebruikname van de bouwwerken in gevaar komt.

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte – BOR behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de grens van het erf door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht, dan wel de uitvoering van die voorzieningen voor afvalwater die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht worden ondergebracht, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR).

Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en) tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Meer informatie over kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op: www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/

(toekomstige) Openbare voorzieningen voor afvalwater rond het nieuwbouwwerk:

De Omgevingsvergunning gaat niet over technische eisen aan openbare voorzieningen voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater gelegen in de (toekomstige) openbare ruimte. Deze eisen vallen onder het regime van het Handboek Openbare Ruimte en de ontwerp-, aanleg en overdrachtsprocedures van BinG (Beheer Inrichting en Gebruik) van de gemeente Utrecht. Informatie over de (overdrachts-)procedures is te vinden op: <https://www.utrecht.nl/beheerinrichtinggebruik>

Aandachtspunten

Algemene bodem opmerkingen:

- Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondaanvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
- Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.
- Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het gebiedsplan.

Overige algemene 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).
- 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.
- Reclame mag geen hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld: lichthinder, bewegende reclame, bewegend licht en lichtkranten). Indien concrete lichthinder ontstaat, kan hier naar aanleiding van een melding of klacht handhavend tegen worden opgetreden.
- Het gebruik als coffeeshop valt onder horeca D2, naast de omgevingsvergunning is ook een horeca exploitatievergunning en een gedoogverklaring nodig.

De horeca exploitatievergunning vraagt u aan via:

<https://pki.utrecht.nl/Loket/product/11fd3127540c5570824ad25502bab8a1>

De gedoogverklaring vraagt u aan via:

<https://pki.utrecht.nl/Loket/product/368a1081c0d147d25bb865325dbf7fcd>

Activiteit Inrit / Uitweg

Overwegingen

Artikel 2:12 APV luidt als volgt:

- Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een handeling te verrichten als is beschreven in artikel 2.2, eerste lid onder e. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:
 - de bruikbaarheid van de weg;
 - het doelmatig en veilig gebruik van de weg;
 - de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - de bescherming van groenvoorziening in de gemeente of vanwege strijd met een geldend bestemmingsplan.
 - De vergunning als bedoeld in het eerste lid is, in afwijking van artikel 1:5, zaaksgebonden.
- Uw aanvraag is om advies voorgelegd aan de gemeentelijke Commissie Beheer, Inrichting en Gebruik (BInG-commissie). In de BInG-commissie hebben ondermeer zitting de parate diensten en gemeentelijke diensten die met verkeer te maken hebben. De commissie ziet op basis van het toetsingsartikel 2:12 van de APV geen redenen om de vergunning te weigeren.
- Van omstandigheden die tot de conclusie zouden moeten leiden dat dit advies onzorgvuldig tot stand is gekomen, onjuist zou zijn of onvolkomenheden zou bevatten is ons niet gebleken. Daarom hebben wij dit advies overgenomen.

Voorschriften

- De werkzaamheden voor de wijziging/aanleg van de uitweg, voor zover die ligt op openbare grond, mogen uitsluitend plaatsvinden door de afdeling BORG van Stadsbedrijven. U kunt hierover contact opnemen met de heer Van Anrooy, bereikbaar onder telefoonnummer 030 – 286 4515.
- De aanleg van de uitweg gebeurt volgens de eisen die zijn opgenomen in het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte, te raadplegen op www.utrecht.nl
- Het is niet toegestaan om op eigen initiatief wijzigingen en/of verbeteringen aan te brengen aan de desbetreffende uitweg.
- De kosten voor aanleg en onderhoud zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- De initiatiefnemer dient het groen te beheren.
- Het voorgenomen te realiseren rioolgemaal en het aan te passen riool gebeurd op kosten van aanvrager.
- De huidige verlichting blijft gehandhaafd en de verlichting op het verhuurde perceel valt onder verantwoordelijkheid van de huurder.
- De vergunninghouder dient zich te houden aan de aanvullende voorwaarden.

Tenslotte delen wij u mee, dat:

- De gemeente Utrecht in geen enkel geval aansprakelijk is voor enige schade, die het gevolg zou kunnen zijn van gebruikmaking van deze vergunning. Eventuele schade aan gemeente-eigendommen dient door u op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed.
- Wij behouden ons het recht de gestelde voorwaarden te wijzigen en aan te vullen, of wanneer naar onze mening het algemeen belang dit vordert, deze vergunning in te trekken.

Aanvullende voorschriften

- Vergunninghouder is verplicht om op haar kosten de ligging, plaats en aard van de krachtens deze vergunning aanwezige voorziening te laten wijzigen, als de gemeente dit voor de uitvoering of wijziging van andere werken nodig heeft. Hierbij is te denken aan: wegaanleg, wegverbetering, leggen van kabels, leidingen of riolering, bouw of wijziging van bouw- en/of waterbouwkundige werken enz.
- Alle schade, die door het gebruikmaken van deze vergunning aan gemeente-eigendommen mocht ontstaan, wordt door de gemeente voor rekening van vergunninghouder hersteld en moet door de vergunninghouder op eerste aanzegging aan de gemeente worden vergoed.
- De gemeente Utrecht aanvaardt aangaande de voorziening geen enkele verantwoordelijkheid. De gemeente Utrecht is in geen enkel opzicht aansprakelijk voor beschadiging of vernieling van de voorziening noch voor de gevolgen die daaruit zouden kunnen voortvloeien; evenmin is zij aansprakelijk als schade zou ontstaan als gevolg van verzakkingen, al dan niet verband houdend met in de grond aanwezige objecten.
- De voorziening moet door vergunninghouder in goede staat worden gehouden. Bij verzuim is de gemeente gerechtigd voor rekening van vergunninghouder al dat nodige te doen dat zij in verband hiermede nodig acht. De door de gemeente gemaakte kosten moeten op eerste aanzegging aan haar door vergunninghouder worden vergoed.
- Vergunninghouder moet te allen tijde gedogen dat door de gemeente of door de nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd op het door de voorziening in beslag genomen of afgesloten gedeelte van de openbare grond.
- Alle aanwijzingen door medewerkers van de Regionale Politie met betrekking tot het hebben en gebruiken van de voorziening te geven aanwijzingen moeten worden opgevolgd. Hiertoe kan behoren dat de Regionale Politie het nodig acht voor de verkeersveiligheid of uit andere hoofde, dat één en ander tijdelijk buiten gebruik gesteld wordt.
- Indien van de vergunningsvoorwaarden wordt afgeweken wordt vergunninghouder geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Bijlage 1 Constructie (Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden):

Geotechnisch rapport.

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

Funderingsstroken, balken en poeren

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Tekeningen

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldragere e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

Overige bescheiden

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.

- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.

Bijlage 2: Beantwoording van de reacties

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn zes reacties ingediend. Deze reacties zijn ingediend namens een grote groep scholen en ondernemingen. De reacties hebben geen aanleiding gegeven de omgevingsvergunning te weigeren.

Hieronder leest u een beknopte en puntsgewijze samenvatting van de ingediende reacties en het antwoord van de gemeente hierop.

1. Scholen

Een aantal scholen in de omgeving zet zich in voor een veilige omgeving rond de nabijgelegen scholen. Eén van de scholen geeft aan te kampen met overlast door loverboys, straatintimidatie en handel en gebruik van drugs in en om de school. Een coffeeshop in de nabije omgeving kan deze problemen versterken. Andere scholen geven aan dat veiligheid in en om de school/wijk een belangrijk uitgangspunt is voor een goed pedagogisch leerklimaat. Een coffeeshop draagt daar niet aan bij. Eén van de scholen vreest ook een toename van softdrugsgebruik op en rond de school.

Antwoord van de gemeente

Er is geen bewijs voor een relatie tussen omvang en frequentie van gebruik van cannabis door scholieren in het voortgezet onderwijs en de afstand van een coffeeshop tot hun school. Wel wordt gezien dat scholieren in deze leeftijdscategorie bij coffeshops rondhangen in de hoop via passanten cannabis te kunnen verkrijgen. Het is niet aannemelijk dat ze dit bij voorkeur doen in de buurt van hun eigen school.

Bovendien zijn in dit geval geen scholen aanwezig binnen een afstand 250 meter van de coffeeshop. Volgens de beleidsregels voor coffeshops geldt tussen een coffeeshop en een school voor voortgezet onderwijs of middelbaar beroepsonderwijs een afstandscriterium van 250 meter. De gemeente Utrecht volgt daarin het door het Rijk vastgestelde beleid, waaronder het afstandscriterium tot scholen die vallen onder het voortgezet onderwijs. Er zijn geen signalen bij ons bekend dat op scholen die op dit moment in de buurt van een coffeeshop gevestigd zijn, een toename is van gebruik onder scholieren of dat dit de straathandel in softdrugs op straat versterkt. Er is een scholen- en veiligheidsoverleg met de gemeente en politie waar dit met elkaar besproken kan worden. Ook is er, als de coffeeshop geopend is, een beheergroep actief voor de omgeving waar aan deelgenomen kan worden door een afgevaardigde van een school in het gebied. Ook hier kunnen we met elkaar de ontwikkelingen monitoren. In de beginperiode van de exploitatie zal vanuit de gemeente, in het kader van de reguliere toezicht en handhaving aandacht zijn voor het probleem dat reclamant heeft aangekaart. Let wel: dealen op straat is een strafbaar feit, dus als dit gesignaleerd wordt dan verzoeken wij dit te melden bij de politie (via 112).

2. Verkeersveiligheid en doorstroming kruispunt

Reclamant maakt zich ernstige zorgen over de verkeersveiligheid en doorstroming op het kruispunt als de coffeeshop wordt gerealiseerd. Het is nu al een erg druk kruispunt. Aan de Griffioenlaan is een busstalling gevestigd waar 98 bussen worden gestald. Deze bussen rijden twee keer per dag in en uit. Dat zorgt voor circa 400 busbewegingen per dag op het kruispunt. Dat is nog exclusief het woon-werkverkeer van de buschauffeurs en andere werknemers van de busstalling, en ook exclusief een flink aantal vrachtwagens en touringcarbussen dat gebruikmaakt van het kruispunt. Nog meer verkeersdruk kan deze locatie niet oplossen. De coffeeshop zal er onder andere tot opstoppen op het kruispunt leiden, waardoor bussen te laat aankomen bij de

bushaltes op hun route. Dit zorgt voor een verstoring van de dienstregeling van het openbaar busvervoer.

Reclamant geeft ook aan dat het niet wenselijk is om een zebrapad voor de ingang van de coffeeshop te maken. Dit zou er namelijk toe leiden dat voetgangers en fietsers voorrang hebben op het kruispunt. Dat is niet bevorderlijk voor de nu al moeilijke doorstroming op het kruispunt.

Verder geeft reclamant aan dat ter hoogte van de afslag (linksaf naar de Europalaan) richting de A12 de rijbaan van twee rijstroken naar één rijstrook wordt teruggebracht, omdat van de andere rijstrook een afslag naar de coffeeshop wordt gemaakt. De lange bussen hebben echter de volle breedte van de huidige twee rijbanen nodig.

Bovendien staat de weg in de huidige situatie al vol met verkeer tijdens de spits. Als slechts één rijstrook beschikbaar is in plaats van twee, zal dit alleen maar verergeren.

Antwoord van de gemeente

De coffeeshop opent na de ochtendspits. De openingstijden zijn van 10:00 uur tot 00:00 uur. Het merendeel van de bezoekers zal naar verwachting de coffeeshop buiten de spitsperiode bezoeken, waaronder in het weekend en de avond. Gezien het verwachte aantal bezoekers van 400 per dag, het afhaalconcept en de snelheid van de afhandeling (ongeveer 1,5 minuut per klant) is de geschatte verkeerstoe name 10 auto's per kwartier. Gelet op de huidige situatie verwachten wij niet dat dit tot verkeershinder leidt en dat de verkeerslichten dit op een goede manier kunnen afhandelen. Daarnaast zullen niet alle bezoekers met de auto komen. Een deel van de bezoekers zal met andere vervoersmiddelen komen. Op de totale hoeveelheid verkeer is de toename door de coffeeshop aanvaardbaar. De verkeerstoe name is verkeerskundig beperkt, waardoor er geen knelpunten vanuit doorstroming of veiligheid worden voorzien.

Slechts een beperkt gedeelte van de linker linksaf-strook van circa 20 meter zal gebruikt worden voor een afslag richting de coffeeshop. Er blijft daarna nog circa 90 meter lengte over op de linker linksaf-strook richting het verkeerslicht. De andere linksaf-strook blijft hetzelfde.

De locatie – de huidige groenstrook – wordt niet verbreed. We houden rekening met de draaicirkel van bussen om de Griffioenlaan op te draaien. Er komt geen zebrapad, voetgangers en fietsers hebben geen voorrang bij het oversteken. De 'artist impression' die eerder tijdens een informatiebijeenkomst is getoond, geeft in dit geval niet de situatie weer zoals feitelijk zal worden ingericht.

3. Overlast en sociale veiligheid

Volgens reclamanten was er eerder al overlast door rondhangende jongeren en gebruikers van lachgas onder de Galecopperbrug en de omgeving daarvan. Die problematiek is minder aanwezig sinds het lachgasverbod, de tijdelijke afwezigheid van parkeerplaatsen vanwege de werkzaamheden aan de brug en het koudere weer. Reclamant voorziet echter dat de problemen zullen terugkeren wanneer legaal gebruik kan worden gemaakt van de coffeeshop-producten, de parkeerplaatsen onder de brug weer beschikbaar zijn en het buiten warmer wordt. Bezoekers en medewerkers van de woonboulevard – in het bijzonder zij die met de fiets komen – zullen hier last van hebben. Reclamanten vrezen ook dat de eerder aanwezige graffiti-problematiek weer de kop zal opsteken, met alle kosten voor reclamanten van dien.

Bovendien is het volgens reclamanten niet uit te sluiten dat klanten van de coffeeshop zullen parkeren onder de Galecopperbrug, bij de woonboulevard of in de parkeergarage van IKEA. Vervolgens kunnen de klanten van de coffeeshop de aangekochte producten daar nuttigen. Dit zal leiden tot overlast. Reclamant geeft aan dat de overlast zal voortduren tot na middernacht, aangezien de coffeeshop van 10:00 uur tot 00:00 uur geopend is. Ook is niet uit te sluiten dat klanten van de coffeeshop de aangekochte producten in de auto gebruiken en onder invloed het terrein verlaten via de wegen rondom de woonboulevard.

Daarnaast zal de vestiging van een coffeeshop, volgens één van de reclamanten, leiden tot een gevoel van onveiligheid bij bezoekers van het gebied (zeker ook laat op de avond) en een aantasting van het imago van het gebied. Volgens reclamant is het een feit van algemene bekendheid dat vestiging van coffeshops een groot risico van overlast en criminaliteit met zich brengt. Bovendien brengt de exploitatie van een coffeeshop onvermijdelijk met zich mee dat deze moet worden bevoorraad. Bevoorrading zal altijd illegaal zijn, gegeven de gewrongen constructie die gedogen in zich draagt. Het valt volgens reclamant dan ook niet te begrijpen hoe het meewerken aan de vestiging van een coffeeshop zich verhoudt tot het gemeentelijke beleid om ondermijnende activiteiten tegen te gaan.

Verder moet een coffeeshop in de binnenstad volgens reclamanten zorgen voor het schoonhouden en beveiligen van de omgeving binnen een straal van 350 meter van de coffeeshop. De woonboulevard ligt verder dan 350 meter van de coffeeshop. De regels kunnen echter niet één op één worden toegepast op een terrein dat buiten de binnenstad ligt, omdat het terrein van heel andere aard is dan de binnenstad.

Een andere reclamant geeft aan belang te hebben bij een rustige en veilige werk- en leefomgeving. Zijn kantoorpand bevindt zich op minder dan 200 meter afstand van de locatie van de coffeeshop. Reclamant maakt zich zorgen over overlast en daarmee aantasting van de werk- en leefomgeving. Reclamant vraagt zich af hoe overlast en ongewenste effecten op en rondom zijn terrein worden voorkomen of beperkt.

Antwoord van de gemeente

De locatie ligt op enige afstand van de woonboulevard. Wij verwachten daarom dat de hinder daar te overzien is. De ervaringen met andere coffeshops in de stad leert bovendien dat de overlast beheersbaar is. Dit komt doordat er strenge eisen worden gesteld aan de ondernemer ten aanzien van het toezicht op de overlast in de directe omgeving van de coffeeshop. De straal van 350 meter is niet iets wat we als gemeente hebben vastgesteld. Met ondernemers in de buurt maken we beheerafspraken en nemen het gebied onder de loep. We kijken naar kwetsbaarheden in dit gebied en maken afspraken met elkaar dat in goed overleg de toezichthouders van de coffeeshop hier extra alert zijn op overlast en onveiligheid veroorzaakt door de klanten van de coffeeshop. De gemeente let erop dat coffeshophouders zich aan deze afspraken houden, en treedt op als dat niet gebeurt. In het uiterste geval kunnen we de vergunning intrekken. De ervaringen met andere coffeshops in de stad is dat deze zich goed houden aan de gemaakte beheerafspraken voor de omgeving. We krijgen weinig overlastmeldingen die gerelateerd zijn aan coffeshops.

Dit geldt ook voor kantoorpanden in de omgeving. Alle bedrijven in de omgeving worden van harte uitgenodigd om deel te nemen aan de nog te vormen beheergroep waarbij input geleverd kan worden op het beheerplan en we gezamenlijk monitoren op overlast in de directe omgeving.

In Utrecht is ruimte voor maximaal 17 coffeeshops. Momenteel hebben we er 11 in de stad en is er dus ruimte voor een nieuwe coffeeshop. Het is belangrijk dat het aantal coffeeshops in de stad past bij de vraag. Te weinig aanbod in de stad kan namelijk negatieve gevolgen hebben, zoals illegale verkooppunten, dealen op straat en een hoge (verkeers)druk op bestaande locaties.

We verwachten dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Klanten mogen de producten niet op het terrein gebruiken, en mogen niet onder invloed rijden. Dit blijft ook de verantwoordelijkheid van de bestuurder. Ondernemers wijzen hun klanten hier ook op. Bij signalen van overtreding kan de politie optreden. Bij coffeeshops buiten het centrum, waar veel bezoekers met de auto komen, worden hiermee overigens geen problemen ervaren.

4. Straatbeeld en locatiekeuze

Volgens reclamanten past een coffeeshop niet in de gemeentelijke ambitie om meer te vergroenen in de hele stad. Ook vinden reclamanten het niet passend dat de eerste indruk die bewoners en bezoekers die hun auto parkeren op de P+R Westraven zullen krijgen, een blik op een drive-thru-coffeeshop is. De P+R ligt immers recht tegenover de coffeeshop.

Reclamanten kunnen zich niet voorstellen dat de beoogde locatie werkelijk de enige plek is waar een nieuwe coffeeshop kan worden gevestigd. Reclamanten vragen zich af of er niet plaatsen te vinden zijn waar een nieuwe coffeeshop minder belastend is voor de omgeving. Volgens reclamanten is niet of onvoldoende onderbouwd waarom de beoogde locatie de enige geschikte plek is.

Antwoord van de gemeente

De voorgestelde locatie voldoet aan het gemeentelijk coffeeshopbeleid. De locatie bevindt zich in A12-zone in de groene berm voor P+R Westraven. De gekozen locatie is geschikt voor deze functie gezien de ligging aan de rand van de stad, de nabijheid van verschillende uitvalswegen en feit dat er geen woningen of scholen in de directe omgeving zijn. Ook zorgt een nieuwe coffeeshop aan de rand van de stad voor spreiding en kan tot minder drukte leiden bij bestaande coffeeshops.

Daarnaast gaat het om een middenberm die is geïsoleerd door autowegen. Het perceel is overwegend begroeid met grassen en kruiden. Ook staat aan de westzijde een plantenbak met gecultiveerde plantensoorten. Bomen en struiken zijn niet aanwezig. Met een quick scan flora en fauna is aangetoond dat er geen risico's voor beschermde soorten zijn.

Tot slot wordt de gevel aan de drive-in zijde bekleed met begroeiing en krijgt een gedeelte van het perceel een nieuwe groene invulling.

5. Invloed gemeente

Dat de coffeeshop geschiedt op initiatief van de gemeente – die daarvoor een exploitant heeft benaderd – suggereert volgens reclamanten een bepaalde mate van vooringenomenheid bij de gemeente, nu de coffeeshop er kennelijk – al dan niet ingegeven door politieke overwegingen – *moet* komen en hiertoe mogelijk ook al afspraken zijn gemaakt met de exploitant. Reclamanten wijzen erop dat dit niet mag afdoen aan een zorgvuldige belangenafweging. Ook moet de gemeente waarborgen dat geen sprake is van onterechte bevoordeling respectievelijk benadeling van betrokken partijen.

Antwoord van de gemeente

Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als het beoogde initiatief in overeenstemming is met de wet- en regelgeving en met het criterium “een goede ruimtelijke ordening”. In dat kader hebben wij alle relevante belangen betrokken bij de besluitvorming. Hiertoe behoren de belangen van reclamanten en ook het belang van spreiding van coffeeshops over de stad waarmee veiligheid en leefbaarheid meer kunnen worden gereguleerd dan in geval van een concentratie van coffeeshops in de binnenstad. Onze conclusie is dat de aanvraag voldoet aan genoemd criterium.

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.