



Datum 26 juni 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-18512
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een 1^E FASE omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw op het adres: Strijkviertel 9 in De Meern.

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.

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.

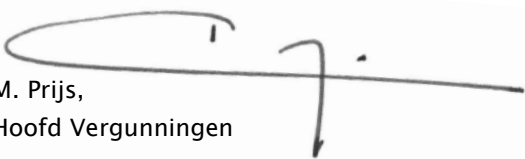
Uitvoering

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:

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 Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.2 onderdeel g. (bouwregels) van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling.
- Uw aanvraag is eveneens wel overeenstemming met het bestemmingsplan "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 geen reactie ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern".
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern".

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.2 onderdeel g. (bouwregels) uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.3.1 (omgevingsvergunning kortere afstand perceelsgrens) van het hiervoor genoemde bestemmingsplan. Omdat uw aanvraag in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan is advies gevraagd aan de afdeling stedenbouwkunde. Deze afdeling heeft het volgende geadviseerd:

Het plan betreft het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw, na de sloop van een bestaand gebouw. Het voorgenomen gebouw ligt op de erfgrens, hetgeen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het bestaande gebouw is ook op de erfgrens gelegen.

Op het bedrijventerrein Strijkviertel bestaan meerdere precedents voor het bouwen op de perceelsgrens. Dit is passend op een bedrijventerrein. Gezien dat alle omliggende percelen de bestemming bedrijventerrein zijn toegekend doet het voorgenomen plan zodoende geen onevenredige afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgevende percelen.

Stedenbouw gaat akkoord met dit plan.

Gelet op dit advies zien wij geen reden om aanvraag niet te vergunnen.

Aandachtspunten

- Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina www.hdsr.nl/vergunningen treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
- 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.
- Er dient een bodemonderzoek aangeleverd te worden waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
 - De westgevel lijkt niet brandwerend uitgevoerd en ligt minder dan 7,5 meter van de perceelsgrens. Hierdoor is brandoverslag naar een ruimte op het andere perceel niet ondenkbaar. U dient aan te tonen dat u voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, artikel 2.84, lid 8 (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag).
 - U dient bij de aanvraag 2^e fase AERIUS-berekeningen aan te leveren voor de aanleg, bouw- en gebruiksfase.
 - Bij de aanvraag dient u een BLVC plan in te dienen. Deze gegevens dienen ter nadere goedkeuring worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl, voorzien van het kenmerk van de vergunning.
 - Een constructieve berekening mag u drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden indienen.
 - Voor de indieningsbescheiden in algemene zin wordt u verwezen naar de Ministeriële regeling omgevingsrecht [wetten.nl – Regeling – Regeling omgevingsrecht – BWBR0027471 \(overheid.nl\)](https://wetten.nl/Regeling-Regeling-omgevingsrecht-BWBR0027471-overheid.nl).
 - Indien er bomen gekapt moeten worden dient u hiervoor een kapvergunning aan te vragen.
 - 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

Riolering

Essentiële gegevens ontbreken met betrekking tot het leidingplan voor riolering en/of hemelwaterafvoeren, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit Omgevingsrecht (Bor) hoofdstuk 4. Deze gegevens zijn noodzakelijk om, vanwege de aard of omvang van de aanvraag, een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag aan Bouwbesluit artikel 6.15 t/m 6.18 mogelijk te maken.

Vanwege de toetsing aan artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit en de Wet Milieubeheer/Waterwet moet de aanvraag op het volgende punt worden aangevuld of toegelicht:

- De voorgenomen aanlegdiepte (ten opzichte van maaiveld of N.A.P.) en diameter van de afvoerleidingen voor hemelwater en huishoudelijk afvalwater ter plaatse van de grens van het erf.

Voor algemene informatie over de gevraagde gegevens van riolering:

Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven, afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) mail: p.peters@utrecht.nl.

Tekeningen van openbare riolering zijn desgewenst op te vragen bij het Online loket van de gemeente Utrecht: <https://pki.utrecht.nl/Loket>.

(tekeningen van openbare riolering kunnen worden gebruikt voor het in kaart brengen van bestaande of nieuwe aansluitmogelijkheden van het bouwwerk op openbare voorzieningen voor afvalwater

Welstand

Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Archeologie

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt dit gebied in een zone met een hoge archeologische waarde. Voor gebieden met een hoge archeologische waarde geldt dat archeologisch vooronderzoek en/of een archeologievergunning verplicht is bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld. We hebben naar de plannen gekeken en komen tot de conclusie dat de geplande graafwerkzaamheden deze vrijstellingsgrens overschrijden. Een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een gecombineerd bureau/booronderzoek is dan ook noodzakelijk om te kunnen beoordelen of verder archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven dan wel een opgraving noodzakelijk is.

Een bureauonderzoek en archeologisch verkennend booronderzoek kunt u uitzetten bij één van de gecertificeerde archeologische bedrijven van de volgende link: [SIKB Certificaathouders – per protocol/richtlijn](#)

Voorafgaand aan de uitvoering van een archeologisch booronderzoek ontvangen wij graag een Plan van Aanpak van het archeologische bedrijf ter beoordeling. Na goedkeuring hiervan mag het booronderzoek worden uitgevoerd.

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.