

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Behandeld door [REDACTED]  
Doorkiesnummer [REDACTED]  
E-mail [REDACTED]  
Bijlage(n)

Datum 16 augustus 2023  
Ons kenmerk HZ\_WABO-23-26101  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor: het gebruiken van de 1e en 2e verdieping als tandartsenpraktijk op het adres: Koningslaan 62 in Utrecht.

De activiteit 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](http://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 [REDACTED] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

| Leges   |                                             |            |
|---------|---------------------------------------------|------------|
| Artikel | Toelichting                                 | Bedrag     |
| 3.4.1   | Planologisch strijdig gebruik zonder bouwen | [REDACTED] |

**Bent u het niet eens met de kosten?**

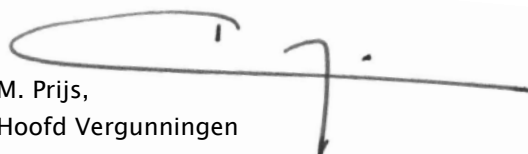
Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

### 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](http://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 RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

#### Constatering

- Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' en heeft de enkelbestemming 'gemengd-3' (artikel 9), de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie' (artikel 25) en 'waarde-beschermd stadsgezicht' (artikel 26).
- De voor 'gemengd-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en ateliers uitsluitend op de begane grond, bedrijven zoals opgenomen in de categorieën A en B1 van de Lijst van bedrijven 'functiemenging' ook uitsluitend op de begane grond en bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.
- Tevens is van toepassing het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Dit bestemmingsplan is niet relevant voor deze aanvraag.
- De aanvraag betreft het gebruiken van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping als tandartsenpraktijk. Een dergelijk gebruik is in strijd met de bestemming en is dus niet toegestaan.
- 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 2 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om 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 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (Bor) (wijziging van het gebruik).

Om te kunnen beoordelen of het verlenen van een dergelijke vergunning wenselijk is, is uw aanvraag om advies voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen.

#### Motivering afwijken bestemming

Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van de 1 en 2<sup>e</sup> verdieping als tandartsenpraktijk.

Het gaat om een verplaatsing en uitbreiding van een succesvolle tandartspraktijk in de wijk Oost. Op de begane grond van het beoogde pand is de bestemming reeds conform het bestemmingsplan. Economie adviseert positief, door de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping ook te gebruiken voor de praktijk voorzien we in de vestigingsbehoefte en kan de tandarts zijn onderneming voortzetten op deze nieuwe locatie. Dit draagt bij aan een goed voorzieningenniveau en de benodigde ruimte en groei van werken in de wijk Oost.

Vanuit stedenbouw wordt er een mogelijkheid gezien om mee te werken met het afwijken van het bestemmingsplan, mits het bouwplan geen geluidsoverlast veroorzaakt voor de omwonende. Het bouwplan dient aan de minimale geluidsnormen van het bouwbesluit te voldoen.

## Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 9 uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' door toepassing van artikel 2.12 van lid 1 sub a onder 2 van de Wabo voor het gebruiken van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping als tandartsenpraktijk.

## Voorschriften

- Het plan dient aan de minimale geluidsnormen van het Bouwbesluit te voldoen.

## Aandachtspunten

- Indien er bij de verbouwing iets wijzigt aan de draagconstructie, brandcompartimentering, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume, of u een kanaal voor rookafvoer of airco installatie wenst te plaatsen moet er eerst een omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwen worden aangevraagd.
- Het bouwwerk dient voor het bedoelde gebruik te voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden en de gemeente. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
  - Blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - De aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - Van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - De werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - De vergunninghouder dit verzoekt.

## Reclame

Indien u reclame gaat aanbrengen is dit vergunningsplichtig. Voor meer informatie kunt terecht op onze website:

<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/reclame/reclame-aan-de-gevel-vergunning-aanvragen>

## Milieu

Het kan zijn dat uw bedrijf meldingsplichtig is in het kader van de wet milieubeheer. Op de website [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl) kunt u door het beantwoorden van enkele vragen nagaan of u een milieumelding moet doen. U kunt deze meteen digitaal indienen.

## Melding brandveilig gebruik

U moet een melding brandveilig gebruik indienen wanneer in het bouwwerk meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn. Bijvoorbeeld een café, restaurant, winkel of kantoor. Heeft u vragen hierover, dan kunt u terecht bij de Veiligheidsregio Utrecht, bereikbaar via 030-286 7878 of [www.vru.nl](http://www.vru.nl). U kunt de aanvraag indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

## 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.