

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 30 november 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-28613
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het realiseren van een coffeeshop in een bestaande werkplaats op het adres: Elektronweg 38 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

Verlengen beslistermijn

Op 23 oktober 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.

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

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 _____ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: _____, e-mailadres: _____@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 nvon@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

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

Beantwoording reactie Elektronweg 38 te Utrecht (HZ_WABO-23-28613)

Wij hebben besloten om deze omgevingsvergunning te verlenen. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn drie reacties (en een aanvullende reactie) ingediend. De betreffende reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

1. Sociale veiligheid:

Reclamanten stellen allereerst dat de realisatie van een coffeeshop in het pand aan de Elektronweg 38 zal leiden tot een toename van de sociale onveiligheid en criminaliteit. Daarbij voeren zij aan dat zowel hun werknemers als klanten veelal per fiets naar het bedrijventerrein komen. Zij stellen dat de sociale veiligheid en aantrekkelijkheid van dit bedrijventerrein met de komst van de coffeeshop zullen worden aangetast. Daarbij wijzen zij in het bijzonder op het gebrek aan sociale controle op het bedrijventerrein gedurende de avondperiode en in de weekenden en op het gebrek aan handhavingcapaciteit. Tot slot stellen zij dat coffeeshops in zijn algemeenheid zorgen voor een toename van de criminele activiteiten, terwijl de laatste jaren veel is geïnvesteerd in het verbeteren van de veiligheid van het bedrijventerrein.

Gemeentelijke beantwoording:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Lage Weide" is aan het pand aan de Elektronweg 38 de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Op basis van artikel 3.1 van de planregels is een coffeeshop binnen deze bestemming niet toegelaten. Op grond van het "Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018" kan op een bedrijventerrein horeca worden toegestaan, mits dit wat betreft leefbaarheid en veiligheid toelaatbaar is en het karakter van het bedrijventerrein niet zal aantasten. Hoewel wij de zorgen van de reclamanten begrijpen, zijn wij van mening dat de leefbaarheid en veiligheid op het bedrijventerrein en het karakter van het bedrijventerrein voldoende zijn geborgd. Daartoe is van belang dat als voorwaarde aan de omgevingsvergunning is verbonden dat toezicht wordt gegarandeerd op de sociale leefbaarheid van de omliggende openbare ruimte. Het is de taak van de ondernemer om ervoor te zorgen dat het in en rond deze coffeeshop veilig is en dat geen overlast in de omliggende omgeving zal worden ervaren. Naast deze voorwaarde in de omgevingsvergunning zal in het kader van de exploitatievergunning een veiligheidsplan/beheerplan moeten worden opgesteld in samenwerking met de omgeving. Belangrijke aspecten hierin zijn de inzet van de toezichthouders van het bedrijf en het tegengaan van (mogelijke) overlast binnen de directe omgeving van de voorziene coffeeshop.

Indien er desalniettemin toch overtredingen zouden worden geconstateerd, dan kan de burgemeester daartegen handhavend optreden. Mocht er overlast zijn, dan adviseren wij reclamanten om de overlast te melden bij de gemeente (via www.utrecht.nl/melding) en kenbaar te maken bij de ondernemer. Wij zullen elke klacht/melding serieus nemen. Op voorhand zien wij echter geen reden om aan te nemen dat de komst van de coffeeshop voor een zodanig nadelige druk op het woon-, werk- en leefklimaat zal gaan zorgen dat de omgevingsvergunning zou dienen te worden geweigerd. Tot slot willen wij er daarbij overigens nog op wijzen dat deze omgevingsvergunning voor een periode van vijf jaar wordt verleend. Mocht na afloop van de voornoemde termijn om een verlenging van deze termijn worden gevraagd, dan worden eventuele klachten/meldingen ook meegenomen in de beoordeling daarvan.

2. Verkeersveiligheid:

Reclamanten stellen dat de realisatie van de coffeeshop zal leiden tot een verdere verslechtering van de verkeersveiligheid. Daartoe voeren zij aan dat de coffeeshop zal leiden tot een toename van het aantal

verkeersbewegingen in een kwetsbaar gebied. Daarbij wijzen zij erop dat bestaande bedrijven daardoor niet kunnen uitbreiden en de laatste jaren juist veel is geïnvesteerd in een veiliger en beter bereikbaar bedrijventerrein. De omstandigheid dat deze coffeeshop gedurende de spitsuren zal zijn gesloten doet daar niet aan af, omdat de werknemers van het bedrijventerrein juist onregelmatige werktijden hebben.

Gemeentelijke beantwoording:

In het kader van de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning is een verkeersonderzoek van 2 december 2022 van Goudappel ingediend. In het verkeersonderzoek zijn de verkeerseffecten van de voorziene coffeeshop beoordeeld. In het verkeersonderzoek is uiteengezet dat, nu deze coffeeshop pas vanaf 10:00 uur geopend zal zijn, in de ochtendspits geen verkeerseffecten optreden. Daarnaast is in het verkeersonderzoek uiteengezet dat deze coffeeshop in de avondperiode zou kunnen leiden tot een toename van 35 motorvoertuigen in het drukste uur van de avondspits, maar dat de extra intensiteiten vanuit een verkeerskundig oogpunt zodanig laag zijn dat zij niet zullen leiden tot merkbare verschillen in de verkeerssituatie. Gelet op het vorenstaande wordt in het verkeersonderzoek geconcludeerd dat de berekende verkeersgeneratie niet zal leiden tot nieuwe knelpunten of een merkbare verergering van de bestaande verkeersknelpunten op het gebied van doorstroming, verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Aangezien de totale bedrijvigheid op dit bedrijventerrein "Lage Weide" een sterk verkeersaantrekkende werking heeft, kan de toename van bedrijfsactiviteiten leiden tot overbelasting van de verkeerssituatie.

Wij hebben in deze omgevingsvergunning in overeenstemming met het geldende beleid vastgelegd dat de coffeeshop geopend mag zijn vanaf 10:00 uur en hebben aanvullend de voorwaarde opgenomen dat de coffeeshop gesloten zal moeten zijn tussen 16:00 uur en 18:00 uur. Dit betekent dat de coffeeshop gedurende de ochtend- en avondspits gesloten zal zijn. Gelet op het vorenstaande stellen wij ons op het standpunt dat de verkeerseffecten van de coffeeshop beperkt zullen zijn en dat de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid niet (onevenredig) zullen verslechteren.

3. Beleidsregels:

Reclamanten stellen dat de coffeeshop in strijd is met de "Beleidsregels gemeente Utrecht inzake het in behandeling nemen van aanvragen om medewerking aan het vestigen van een coffeeshop". Eén van de reclamanten stelt dat op grond van de beleidsregels op een bedrijventerrein twee coffeeshops kunnen worden gevestigd, maar dat één van deze voorwaarden is dat de coffeeshop aan een doorgaande weg dient te worden gevestigd. Daarbij wijst hij erop dat de Elektronweg in de toekomst wordt afgesloten. Een andere reclamant betoogt dat de coffeeshop op minder dan 200 m van wooncomplex "Bellevue" is voorzien en dat een coffeeshop niet in de omgeving van een school mag worden gevestigd en daarmee volgens hem ook niet nabij een boulderhal waar eveneens kinderen heengaan.

Gemeentelijke beantwoording:

Vooropgesteld zijn in "Beleidsregels gemeente Utrecht inzake het in behandeling nemen van aanvragen om medewerking aan het vestigen van een coffeeshop" de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot aanvragen voor coffeeshops neergelegd. In onderdeel 1 van de betreffende beleidsregels staat dat maximaal 17 coffeeshops worden gedoogd, inclusief 4 reserveringen, waaronder 2 reserveringen voor initiatieven buiten woonwijken op bedrijventerreinen langs doorgaande wegen. Uit de beleidsregels kan alleen worden afgeleid dat er 2 reserveringen voor initiatieven buiten woonwijken op bedrijventerreinen langs doorgaande wegen zijn opgenomen en niet dat – zoals reclamant heeft gesteld – een coffeeshop

op een bedrijventerrein alleen langs een doorgaande weg kan worden gevestigd. In onderdeel 3 van de beleidsregels is opgenomen dat er tussen een coffeeshop en een school voor voortgezet of middelbaar beroepsonderwijs een afstandscriterium van 250 m geldt. Anders dan reclamant heeft betoogd, hoeft dit afstandscriterium op grond van de beleidsregels niet te worden aangehouden tot het aangehaalde wooncomplex of de boulderhal. Daarbij wordt ook in aanmerking genomen dat blijkens de toelichting bij deze beleidsregels het afstandscriterium specifiek is opgenomen ten aanzien van scholen en dus niet ten aanzien van andere functies, zoals het aangehaalde wooncomplex en de boulderhal. Gelet op het voorgaande stellen wij ons op het standpunt dat de aangevraagde omgevingsvergunning niet in strijd is met de betreffende beleidsregels.

4. Parkeeroverlast:

Eén van de reclamanten voert aan dat de realisatie van de coffeeshop zal leiden tot een toename van de parkeeroverlast. Hij voert aan dat geen parkeernormen zijn opgenomen in de parkeernota. Verder voert hij aan dat in de ruimtelijke onderbouwing 7 parkeerplaatsen zijn ingetekend, maar dat is volgens hem niet toereikend. Volgens hem zijn minimaal 17 parkeerplaatsen noodzakelijk om parkeeroverlast in de omgeving te kunnen beperken. Hij is van mening dat er in de bestaande situatie al veel parkeeroverlast wordt ervaren en dat de parkeerdruk alleen maar verder zal toenemen.

Gemeentelijke beantwoording:

In het kader van de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning is een parkeeronderzoek door Inarchitects BV uitgevoerd. In het parkeeronderzoek is uiteengezet dat de betrokken locatie is gelegen in een B2-gebied zoals opgenomen in de "Module Parkeernormen". Uit de bijlage bij deze module volgt dat voor de categorie "café/bar/cafetaria/restaurant" - waarmee de voorziene coffeeshop die ingedeeld is in categorie D1 van de "Lijst van Horeca-activiteiten" gelijk te stellen is - binnen een gebiedszone B2 een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor auto's geldt. Uit de bijlage bij de module volgt verder dat binnen de gebiedszone B2 voor de met de beoogde coffeeshop vergelijkbare categorie "afhaalcentra/fastfood/cafetaria" een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen ten aanzien van fietsen geldt. De voorziene coffeeshop heeft een bvo van 135 m². Gelet op de voornoemde parkeernormen betekent dit dat er afgerond 4 parkeerplaatsen voor auto's (te weten: $135/100 * 3 = 4,05$) en 6 parkeerplaatsen voor fietsers zullen zijn benodigd.

Uit de overgelegde inrichtingsschets volgt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsen op het eigen terrein wordt afgewikkeld. Gelet op het voorgaande stellen wij ons dan ook op het standpunt dat ten behoeve van de voorziene coffeeshop voldoende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd en dat deze ontwikkeling dan ook niet zal leiden tot een (onevenredige) toename van de parkeeroverlast in de omliggende omgeving.

Overigens wijzen wij erop dat uit vaste jurisprudentie volgt dat een eventueel bestaand tekort als regel buiten beschouwing kan worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening moet worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van de coffeeshop ten opzichte van de al bestaande parkeerbehoefte vanwege het gebruik van het pand als werkplaats.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 van het bestemmingsplan "Lage Weide". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bouw- en gebruiksbepalingen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een drietal reactie(s) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) 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 geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, het betreft een tijdelijk aanvraag om vergunning.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van 3.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Lage Weide" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Een coffeeshop valt onder de categorie D1 horeca, in dit geval met gewijzigde openingstijden. De locatie voldoet aan het coffeeshopbeleid van de gemeente Utrecht. Verder wordt planologische medewerking verleend onder de volgende voorwaarden:
 - voorlopig voor maximaal 5 jaar,
 - de coffeeshop mag geopend zijn na 10.00 uur 's ochtends tot 16.00 uur en van 18.00 uur tot maximaal 24.00 uur, hiermee is de coffeeshop gesloten tijdens de ochtend- en avondspits.
 - dat toezicht wordt gegarandeerd op de sociale leefbaarheid van de omliggende openbare ruimte
 - ter goedkeuring een beheersplan wordt ingediend voor het door exploitant uit te voeren toezicht op de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omliggende openbare ruimte.
 - De exploitant moet een horecaexploitatie vergunning aanvragen voor horeca categorie D1. Het kenmerk van deze vergunning moet u in de aanvraag voor de horecavergeving vermelden

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.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Een coffeeshop valt onder de categorie D1 horeca met gewijzigde openingstijden.
- De vergunning wordt afgegeven voor maximaal 5 jaar.
- Bij deze coffeeshop zijn de openingstijden van 10.00 uur tot 16.00 uur en van 18.00 uur tot 24.00 uur.

- Toezicht moet worden gegarandeerd op de sociale leefbaarheid van de omliggende openbare ruimte
- ter goedkeuring dient een beheersplan te worden ingediend voor het door exploitant uit te voeren toezicht op de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omliggende openbare ruimte.
- De exploitant moet een horecaexploitatie vergunning aanvragen voor horeca categorie D1. Het kenmerk van deze vergunning moet u in de aanvraag voor de horecaverunning vermelden.
- U mag pas gebruik maken van deze vergunning op het moment dat u ook beschikt over een exploitatievergunning en een gedoogverklaring voor deze coffeeshop.
- Wij hebben kennisgenomen 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.
- 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.
- Deze tijdelijke vergunning geldt voor de genoemde periode van vijf jaar. Als deze termijn is verstreken dan dienen de vergunde wijzigingen weer ongedaan te zijn gemaakt.

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).
- Wij wijzen u er op dat u een melding brandveilig gebruik moet indienen uiterlijk vier weken voor ingebruikname van de coffeeshop.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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.
- Indien risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan en de voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater en de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, beoordeeld ter voldoening aan de volgende wet- en regelgeving gericht op een gezond, veilig, en klimaatbestendig functioneren van systemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater volgens de maatstaven van de 21^e eeuw:

Afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 Bouwbesluit en NEN3215 en NTR3216

Het bouwwerk bestaande bouwwerken is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen op de openbare riolering.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:

de gebouwriolering te (moeten) wijzigen i.v.m. te (ver-) plaatsen sanitaire voorzieningen of nieuwe gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aan te brengen met het oog op het toekomstige gebruik

Algemene voorschriften riolering en hemelwatersystemen “binnen het eigen perceel”.

(Bouwbesluit afd. 6.4 – Nieuwbouw en bestaande bouw.):

Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)

Nieuwe toestel-, of verzamelleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moeten lucht- en waterdicht aangesloten worden op daartoe geschikte, of geschikt te maken onderdelen van de bestaande gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en waarbij die bestaande gebouwriolering over voldoende capaciteit moet beschikken om de hoeveelheid afvalwater in de nieuwe situatie af te kunnen voeren.

Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).

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 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)

De perceel aansluitleiding(en), waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moet(en) in stand blijven.

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 privacyscherm, 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.