



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Datum 11 maart 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-19-40700
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 12 december 2019 heeft u namens Spoor030 een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd voor:

Het gebruiken van een bedrijfspand als kantoor op het adres: Nevadadreef 23B in Utrecht.

Per e-mail van 17 december 2019 heeft u desgevraagd aangegeven dat uw aanvraag ziet op een tijdelijke vergunning voor een periode van vijf jaar.

Besluit

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Activiteit

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

1. Afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo)

Juridisch kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bepalingen van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan, indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Planologische toets

Het perceel Nevadadreef 23B in Utrecht ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening”. Blijkens de verbeelding is het perceel gelegen op gronden met de enkelbestemming “Bedrijventerrein” met de functieaanduidingen “bedrijf tot en met categorie 3.2” en “specifieke vorm van detailhandel-1”. Verder is aan het perceel een bouwvlak toegekend, evenals de maatvoeringsaanduidingen “maximum bebouwingspercentage terrein 90%” en “maximum bouwhoogte: 17 m”. Tevens is het bestemmingsplan “Chw Algemene regels over bouwen en gebruik” van toepassing. Het project is niet in strijd met dit laatstgenoemde bestemmingsplan.

Het project is wel in strijd met de artikelen 3.1 en 3.4 sub f van de planregels behorende bij het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Overvecht, 1^e Herziening”.

In artikel 3.1 van de planregels is aangegeven waarvoor de voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden bestemd zijn. Ingevolge artikel 3.1 sub i is een zelfstandig kantoor alleen ter plaatse van de aanduiding “kantoor” toegestaan. Voor de Nevadadreef 23B is deze aanduiding niet op de verbeelding opgenomen, zodat een zelfstandig kantoor niet is toegestaan. Bovendien bepaalt artikel 3.4 sub f dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

Kantoorruimte die ondergeschikt is aan en samenhangt met de bedrijfsactiviteiten is wel toegestaan, voor zover het per bedrijfsvestiging ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt en met een maximum van 2000 m². In dit geval gaat het echter om zelfstandige kantoorruimte die niet ondergeschikt is aan en samenhangt met bedrijfsactiviteiten.

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1° van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Ingevolge artikel 3.5.3 kan van artikel 3.1 worden afgeweken, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarden.

Artikel 3.5.3 luidt:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1:

- a. om zelfstandige kantoren toe te staan in kantoorruimten van bestaande bedrijfsgebouwen die ten tijde van de aanvraag tot afwijken ouder zijn dan 3 jaar;
met dien verstande dat:
- b. per bedrijfsgebouw of bedrijfsperceel ten hoogste 1.500 m² bvo kantoorruimte is toegestaan;
- c. niet meer dan 70% van de kantoorruimte gebruikt mag worden als zelfstandig kantoor;
- d. de bedrijfsruimte in de bedrijfsbebouwing integraal gehandhaafd blijft.”

Het aangevraagde kantoor is een zelfstandig kantoor. Er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten zodat reeds hierom niet wordt voldaan aan artikel 3.5.3 sub c. Gelet hierop is de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet toereikend voor de strijdigheden van onderhavig project.

Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2° van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 4 lid 11 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning voor een termijn van ten hoogste tien jaar verlenen voor het project.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. Deze afdeling heeft het volgende advies uitgebracht.

Het plan betreft het gebruiken van een bedrijfspand als kantoor ten behoeve van een specialistische jeugdhulporganisatie. Dit gebruik is aan te merken als maatschappelijk en is strijdig met het bestemmingsplan. Het is gewenst om bedrijfsactiviteiten als primaire hoofdfunctie te behouden op het bedrijventerrein. Desondanks zijn er in het bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijkheden opgenomen voor functiemenging, met name bij de entrees en toegangswegen. Beoogd wordt dat deze mogelijkheden voor functiemenging bijdragen aan het creëren van economische levendigheid.

De Nevadadreef kenmerkt zich door bedrijfsgebouwen waarbij met enige regelmaat showrooms aanwezig zijn. De Nevadadreef leent zich door deze opzet niet voor de functiemenging die aan de Franciscusdreef wel gewenst is. Daarnaast is een functie als een jeugdhulporganisatie passender in een woongebied waarbij er verbinding kan ontstaan met de bewoners. Stedenbouwkundig gezien is het plan niet akkoord.

Ons zijn geen redenen bekend om het advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan in afwijking van het bestemmingsplan te handelen. Nu uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en wij niet bereid zijn hiervan af te wijken, hebben wij besloten de aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren.

Voorafgaand contact

Per e-mail van 3 februari 2020 hebben wij u meegedeeld dat de stedenbouwkundige afdeling een negatief advies heeft afgegeven voor het aangevraagde gebruik. Tevens hebben wij u gevraagd of u de aanvraag wilde intrekken of dat u wil dat de aanvraag geweigerd zou worden.

Per e-mail van 3 februari 2020 heeft u meegedeeld graag een formele bevestiging van de weigering te willen ontvangen. U ontvangt daarom een weigeringsbesluit.

Betaling leges

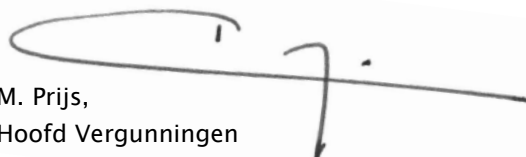
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

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



Bezwaarclausule op volgende pagina

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.