

Behandeld door
Doorkiesnummer 030 -
E-mail
Bijlage(n)



Datum 16 juni 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-16215
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan RpG Vastgoed B.V. voor: het legaliseren van een zelfstandig kantoor op de tweede verdieping op het adres: Kaap de Goede Hooplaan 7 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 hier tegen 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 .

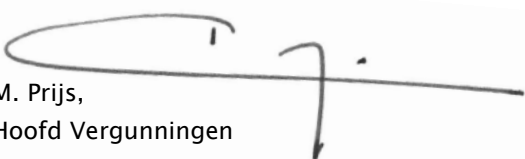
Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor 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

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het 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 RO (afwijken van de bestemming)

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

Constateringen

- Het adres is gelegen in het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden" en heeft als bestemming 'Bedrijventerrein-2' (artikel 7) met functieaanduiding 'detailhandel volumineus' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.
- In artikel 7 van de voorschriften staat voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden dat de voor 'Bedrijventerrein-2' aangewezen gronden bestemd zijn voor:
 - bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
 - detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend gericht op keukens, badkamers en grootschalige meubelinrichting (inclusief woninginrichting en stoffering), alsmede electronica op de bestaande locatie;
 - aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
 - de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

In de specifieke gebruiksregels (artikel 7.4) staat dat met betrekking tot het gebruik geldt dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan en dat kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte en meer dan 2000 m² per bedrijf is – tenzij bestaand – niet is toegestaan.

- De aanvraag betreft het legaliseren van een zelfstandig kantoor op de tweede verdieping, dit voldoet voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden niet aan de gebruiksbepalingen in artikel 7 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor zelfstandige kantoorruimte genoemd.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

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).

Besluit

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 7 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Motivering

De aanvraag betreft het legaliseren van zelfstandige kantoorruimte van ca 700 m² op de tweede verdieping, boven een meubelwinkel op de Woonboulevard. Het is al 24 jaar zo in gebruik. In deze wijk is kantoorruimte schaars. Provinciaal beleid biedt mogelijkheden in bestaande panden tot 1500 m². Het toekomstige plan voor een meubelboulevard is door de verschillende vakafdelingen bij de beoordeling van deze aanvraag betrokken. Er is overleg gevoerd over de functie van woondetailhandel in relatie tot het ontwikkelkader voor de woonboulevard. Woondetailhandel op de tweede verdieping is niet noodzakelijk en de beschikbare marktruimte voor woondetailhandel wordt elders ingezet.

Aandachtspunten

- Indien er bij een verbouwing iets wijzigt aan de draagconstructie, brandcompartimentering, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume, moet er eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouw worden aangevraagd.
- 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:
 - 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.
- 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 _____ of www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl