



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 16 december 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-37512
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het vestigen van dagbesteding in een bijgebouw op het adres: Rijksstraatweg 30 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, telefoon (030) 286 1096.

Kosten

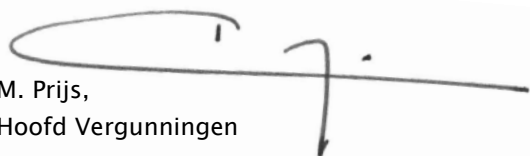
Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

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)

Overwegingen

Planologisch kader

Het perceel Rijksstraatweg 30 te Utrecht ligt in het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o." (geheel onherroepelijk in werking 12 september 2014). Volgens de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan geldt voor het perceel de enkelbestemming 'Wonen - 3 (artikel 31) met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De bestaande koeienstal heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1'. Binnen deze bestemming is het volgende toegestaan:

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast,
- de uitoefening van bedrijfsactiviteiten uit de categorie A en B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven 'functiemenging', voor zover aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf - 1' tevens voor het bedrijfsmatig fokken en houden van rundvee;
- de bij de bestemming behorende parkeervoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft een wijziging van het bijgebouw (koeienstal) binnen de functie 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' naar de functie 'maatschappelijk' ten behoeve van dagbesteding voor senioren. Dit is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid 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. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging 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 vestigen van dagbesteding in een bijgebouw. Het gaat om een koeienstal, de ruimte heeft een oppervlakte van circa 555 m². Het hoofdgebouw wordt als woning gebruikt. De dagbesteding is voor mensen met alzheimer en dementie, hier doen ze allerlei activiteiten. Het betreft een maatschappelijke functie en is enkel overdag, deze functie draagt goed bij aan de werkgelegenheid. Er is veel ruimte op het perceel aanwezig voor het parkeren van auto's en fietsen. Stedenbouwkundig gezien past het in het lint. Er moet wel een eenheid van activiteiten blijven (geen afsplitsing van het perceel).

Vrijwel alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Een punt van aandacht is de ligging van het plangebied ten opzichte van de rijksweg A2 (ongeveer 750 meter) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Om ten tijde van het voordoen van een giftige wolk de zelfredzaamheid te vergroten verdient het het advies de woning

zodanig te ontwerpen dat het als schuilmogelijkheid kan dienen. Het advies is om de gebouwen te voorzien van uit te schakelen mechanische ventilatiesystemen.

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. Er is dan ook geen aanleiding te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Besluit

Het volgende is besloten:

De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 31 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o." door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo voor het vestigen van dagbesteding in een bijgebouw.

Aandachtspunten

- Indien er bij de verbouwing iets wijzigt aan de draagconstructie, brandcompartimentering, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume, moet er eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouw worden aangevraagd.
- Het bouwwerk dient voor het bedoelde gebruik te voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit. Wanneer er verbouwingen aan de buitenzijde van de koeienstal plaatsvinden zal een QuickScan Flora & Fauna noodzakelijk zijn.
- Om ten tijde van het voordoen van een giftige wolk de zelfredzaamheid te vergroten verdient het het advies de woningen zodanig te ontwerpen dat het als schuilmogelijkheid kan dienen. Het advies is om de gebouwen te voorzien van uit te schakelen mechanische ventilatiesystemen.
- Vergunningplicht gebruik brandveiligheid: Wij hebben geconstateerd dat voor uw initiatief mogelijk een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruiken is vereist. Een vergunning brandveilig gebruik is bijvoorbeeld noodzakelijk wanneer er dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen, bijvoorbeeld voor dagopvang. Of de gebruikers van het pand dermate hulpbehoevend / verminderd zelfredzaam zijn dat ze onder deze categorie vallen blijkt niet duidelijk uit deze aanvraag. De omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruiken moet u afzonderlijk aanvragen via het Omgevingsloket Online (OLO) www.omgevingsloket.nl.
- Wij wijzen u erop dat uw project in een archeologisch waardevol gebied ligt. Treft u archeologische overblijfselen aan dan moet u contact opnemen met de afdeling Erfgoed, contactpersoon mevrouw A. Bakker, telefoonnummer: 030 – 286 00 11.
- 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.