



* - B - H Z W A B O - 2 1 - 0 3 4 4 1 *

Datum 11 maart 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-03441
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het vestigen van een dierenartsenpraktijk in een voormalige horecagelegenheid op het adres: Amsterdamsestraatweg 592 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.

Vergunningsvrij

De interne verbouwing door het plaatsen van niet dragende wanden is vergunningsvrij.

Bij deze verbouwing wijzigt er niets aan de draagconstructie, brandcompartimentenring, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume. Hierdoor vervalt uw aanvraag activiteit Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo).

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

Kosten

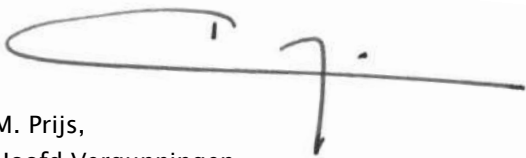
Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.4.1	Planologisch strijdig gebruik zonder bouwen	

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 adres valt in de beheersverordening "Zuilen" (vastgesteld 11 juli 2013) en is van toepassing besluitsubvlak x : besluitsubvlak 12.

In artikel 3 Gebruiks- en bouwregels staat onder lid a dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.

In artikel 3.3.5 Besluitsubvlak 12 : Winkelzone is het toegestaan om de begane grond en kelder te gebruiken voor, detailhandel, winkelondersteunende horeca en publieksgerichte dienstverlening.

Onder publieksgerichte dienstverlening wordt verstaan; dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, schoonheidssalon, et cetera.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning ziet op het vestigen van een dierenartsenpraktijk in een voormalige horecagelegenheid.

Tevens is van toepassing de beheersverordening Algemene regels actualiseren waarin is opgenomen dat voldaan moet worden aan de parkeereis overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en auto. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Toetsing aan het planologisch kader

Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 3.3.5 van de beheersverordening "Zuilen". Een dierenartsenpraktijk heeft een maatschappelijke functie.

Onder maatschappelijke functie wordt verstaan; voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het vestigen van een dierenartsenpraktijk in een voormalige horecagelegenheid. Een dergelijk gebruik is in strijd met de beheersverordening Zuilen.

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 de beheersverordening. 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.

Het betreft het verbouwen van een horecagelegenheid op de begane grond naar een dierenartsenpraktijk. Een niet woonfunctie in de vorm van een dierenartsenpraktijk is in stedenbouwkundig opzicht passend op deze hoek van de straat. De opzet wijzigt niet. Er zijn geen gevolgen voor het beschermd stadsgezicht.

De dierenartsenpraktijk verplaatst uit de wijk naar deze locatie, wat goed is voor de werkgelegenheid. De functie wijziging geeft geen problemen voor het parkeren van auto's en fietsen.

Besluit en voorwaarden

Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo onder de volgende voorwaarde:

- Op het gedeelte van het achtererf dat bij de praktijk hoort mogen geen buitenverblijven voor honden worden gesitueerd dit vanwege het voorkomen van geluidsoverlast naar de omliggende woningen.

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.
- 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.

Bijbehorende zaken

De volgende zaken zijn ook van toepassing op uw plan.

Reclame

Voor het bevestigen van reclame aan de gevel (platte tekst) of een uithangbord aan uw bedrijfspand hebt u een omgevingsvergunning nodig. Met een vergunningcheck op het Omgevingsloket online omgevingsloket.nl kunt u bepalen of u een omgevingsvergunning/ een omgevingsvergunning/bouw nodig hebt. U vraagt de omgevingsvergunning ook daar aan.

Milieu

Uw bedrijf is meldingsplichtig in het kader van de wet milieubeheer. Op de website www.aimonline.nl kunt u door het beantwoorden van enkele vragen nagaan dat u een milieumelding moet doen. U kunt deze meteen digitaal indienen.

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 of www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl.