

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Geachte



Datum 8 oktober 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-24278
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

We hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren voor: het vestigen van een personal- en smallgroup trainingsstudio met fysiotherapie en osteopathie op het adres: **Demkaweg 21A** in Utrecht. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Activiteiten

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

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Planologisch kader

Het perceel ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening Zuilen. De beheersverordening Zuilen is vastgesteld op 11 juli 2013. Blijkens de verbeelding is het perceel gelegen binnen het besluitvlak 1, de besluitsubvlakken 2 (Demkaterrein) & 11 en Archeologie.

Artikel 3.1, sub a van de voorschriften bij de beheersverordening bepaalt dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.

Artikel 3.3.2 van de voorschriften bij de beheersverordening bepaalt dat in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1, het is toegestaan om de begane grond en kelder ter plaatse van het besluitsubvlak 2 (Demkaterrein) te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen op de Lijst van bedrijfsactiviteiten. De ligging van het pand bepaalt welke maximale categorie van deze Lijst is toegestaan.

Artikel 5 van de voorschriften bij de beheersverordening bepaalt dat ter plaatse van het besluitsubvlak '11', de zone rond het industrieterrein Lage Weide ligt zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

Tevens is de beheersverordening 'Beheersverordening Algemene regels actualisering' (vastgesteld op 30 november 2017) van toepassing.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vestigen van een personal- en smallgroup trainingsstudio met fysiotherapie en osteopathie. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen omdat de gronden alleen overeenkomstig het bestaande gebruik mogen worden gebruikt.

Bestaand gebruik

De beheersverordening gaat, zoals gezegd, uit van het bestaande gebruik.

Om te achterhalen wat dat bestaande gebruik precies is, is het voorheen geldende bestemmingsplan geraadpleegd. Dat is het bestemmingsplan 'Zuilen', vastgesteld op 30 oktober 1997. Op grond van dit bestemmingsplan had het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', artikel 8 van de planvoorschriften. De voor 'Bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, zo blijkt uit artikel 8. In het verleden is op het adres geen vergunning verleend voor afwijkend gebruik. De conclusie luidt dat op deze locatie alleen bedrijven zijn toegestaan.

U geeft aan dat het pand voorheen is gebruikt door een onderwijsinstelling en als kantoorpand. Inmiddels staat het pand leeg. In 2020 heeft een handhavingprocedure gespeeld met betrekking tot Demkaweg 21, welk onderdeel uitmaakt van bedrijfsverzamelgebouw. Hierbij is een last onder dwangsom opgelegd wegens illegaal gebruik van het pand ten behoeve van een onderwijsinstelling, met daaraan ondergeschikt kantoren. Het pand is namelijk bestemd voor bedrijven.

Het vestigen van een personal- en smallgroup trainingsstudio met fysiotherapie en osteopathie past dan ook niet binnen hetgeen op grond van bestaand gebruik is toegestaan.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo of art. 2.12 lid 2 van de Wabo.

Juridisch kader

Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2°, van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor zogenaamde kruimelgevallen. Op basis van artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het gewijzigd gebruiken van een bouwwerk (binnen de bebouwde kom), als de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet wordt vergroot, aangemerkt als kruimelgeval. Uw aanvraag valt hier onder.

Advies met betrekking tot aanvraag

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning – in afwijking van het bestemmingsplan – te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam. In het Toetsteam zijn de verschillende vakafdelingen vertegenwoordigd.

Vanuit het Toetsteam wordt negatief geadviseerd.

Economische Zaken adviseert conform het bestemmingsplan en adviesrapport Stec Groep, negatief omdat dit ten koste gaat van de vestigingsmogelijkheden voor MKB-bedrijven die alleen op bedrijventerreinen terecht kunnen. Uit het adviesrapport uit 2020 van Stec Groep over toekomstbestendige werklocaties blijkt dat er een groot tekort aan bedrijventerreinen in de regio en in de stad Utrecht is. Het toestaan van een nieuwe sportorganisatie vergroot dat tekort en is uit

economisch oogpunt ongewenst. Daarnaast zijn er volgens het bestemmingsplan op naastgelegen locaties wel mogelijkheden tot zogenaamde functiemenging. Tevens is het voor een personal- en smallgroup trainingsstudio met fysiotherapie en osteopathie – in tegenstelling tot MKB-bedrijven die alleen op bedrijventerreinen terecht kunnen – wel goed mogelijk om zich te vestigen in de wijk.

Het advies gaat enkel over deze functie op deze locatie en op dit moment. Hulp vanuit de gemeente (bijv. afdeling Sport) naar een andere mogelijke locatie voor deze op zichzelf gewenste onderneming in Utrecht wordt daarom wel ondersteund.

In de eerdergenoemde handhavingprocedure is op nagenoeg dezelfde gronden aangegeven wij niet voornemens waren om mee te werken aan legalisering van het gebruik als onderwijslocatie met daaraan ondergeschikt kantoren.

Daarnaast is er nog een advies uitgebracht voor externe veiligheid en luchtkwaliteit:

Het plan bevindt zich binnen het invloedsgebied van het doorgaande spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De ontwikkeling zal niet leiden tot hoger groepsrisico, aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. In de onderbouwing dient wel in te worden gegaan op de mogelijkheid om het pand te ontvluchten in geval van een (dreigende) ramp. Op basis van verkeersaantrekkende werking stikstofberekening voor de gebruiksfase uitvoeren.

Besluit

Er zijn ons geen omstandigheden bekend die ertoe zouden moeten leiden om het negatieve advies van het Toetsteam niet over te nemen. Wij zullen het u dan ook niet toestaan om in afwijking van het beheersverordening te handelen. Wij hebben daarom besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, lid 1 sub c, van de Wabo te weigeren.

Overigens hebben wij de aanvraag niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening, aangezien uw aanvraag al geweigerd moet worden wegens strijd met de beheersverordening. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden aanwezig zijn.

Voornemen bekendgemaakt

Op 5 oktober 2021 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van het advies van het Toetsteam. Gelet op de korte termijn dat de uiterlijke beslistermijn hebben we uw reactie helaas niet meer kunnen afwachten.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, van de Wabo hebben wij op 16 augustus 2021 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.


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

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.