



Datum 9 november 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-28252
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Geachte

Op 30 juli 2021 heeft u namens de
aangevraagd voor:

een omgevingsvergunning eerste fase

Het verbouwen van bedrijfsruimte tot twee woningen op het adres: Amsterdamsestraatweg 857 in Utrecht.

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 beheersverordening.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (in dit geval artikel 4, lid 9 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht).

Planologische toets

Op het perceel Amsterdamsestraatweg 857 in Utrecht is de “Beheersverordening Zuilen” van toepassing. Binnen de beheersverordening valt het perceel in “Besluitvlak 1”, “Besluitsubvlak 11”, “Besluitsubvlak 19” en “Archeologie”.

Tevens is de beheersverordening “Algemene regels actualiseren” van toepassing.

Het project is in strijd met artikel 3.1 sub a van de voorschriften behorende bij de “Beheersverordening Zuilen”, omdat het bestaande gebruik wordt gewijzigd.

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1° van de Wabo kunnen wij, in afwijking van de beheersverordening, een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking. De mogelijkheden binnen de beheersverordening zijn echter niet toereikend voor de strijdigheid 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 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kunnen wij, in afwijking van de beheersverordening, een omgevingsvergunning verlenen voor het verbouwen van de bedrijfsruimte tot twee woningen.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam, een gecombineerd overleg van onder andere de afdelingen Vergunningen Gebouwde Omgeving, Economische Zaken, Stedenbouw en Milieu. Het Toetsteam heeft aangegeven niet akkoord te zijn en motiveert dat als volgt.

Vanuit Economische Zaken is opgemerkt dat de casus vergelijkbaar is met een andere aanvraag op de Amsterdamsestraatweg 580b. Dus vanuit de Ruimtelijke Strategie Utrecht bezien is het behoud van werken in de wijken noodzakelijk. Daarom adviseert Economische Zaken negatief.

Vanuit Milieu is het volgende aangegeven.

Geluid (Industrielawaai)

Het gebouw bevindt zich in de zone van Lage Weide. Bij het afwijken van het bestemmingsplan (ruimtelijke procedure) moet er een onderzoek Industrielawaai komen.

Geluid (verkeerslawaa)

Het gebouw ligt in de geluidzones spoor, weg en industrie. Indien het project planologisch strijdig is, is er een akoestisch onderzoek en hogere waarde procedure nodig. Geluidbelasting ten behoeve van het Bouwbesluit, Lden 64 dB voor de weg en 58 dB voor de spoorweg.

Externe Veiligheid

Het gebouw bevindt zich binnen het invloed gebied van het Amsterdam-Rijnkanaal. Gezien de beperkte toename van het aantal personen zal het groepsrisico niet noemenswaardig toenemen en aanvullend onderzoek is niet nodig. Wel dient in de onderbouwing in te worden gegaan op de mogelijkheid om de locatie te ontvluchten in geval van een (dreigende) ramp.

Lucht

Vanuit lucht en stikstofdepositie is er geen aandachtspunt. De bouwfase is vrijgesteld, maar er wordt ook geen depositie verwacht, zowel in de bouw- als de gebruiksfase.

De stedenbouwkundige afdeling heeft het volgende aangegeven.

Niet akkoord. Het vorige gegeven advies is nog steeds van kracht:

Voorheen gold het bestemmingsplan 1e herziening Zuilen. Deze herziening was gemaakt in verband met het ontstaan van ruimtelijk ongewenste situaties langs de Amsterdamsestraatweg doordat de mogelijkheid bestond om grote diepe percelen geheel te bebouwen met meergezinswoningen. In de herziening van het bestemmingsplan is het bebouwingspercentage van het perceel aangescherpt tot 50%. Een hoger percentage kan via een vrijstelling worden toegestaan mits geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat en bebouwingsbeeld en de stedenbouwkundige kwaliteit. Een belangrijke stedenbouwkundige kwaliteit zijn de tuinen bij beneden- en bovenwoningen. Het is niet wenselijk dat een situatie ontstaat waarbij het terrein volledig bebouwd is zonder tuin. De realisering van het plan leidt tot een ruimtelijke ongewenste situatie waar Stedenbouw negatief over adviseert. In stedenbouwkundig opzicht zijn er mogelijkheden voor een woonfunctie waarbij een deel van de bedrijfsruimte wordt gesloopt en het hoofdgebouw tot 50% van het perceel beslaat en het overige deel tuin is.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om het advies van het Toetsteam niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan in afwijking van de beheersverordening te handelen.

Nu uw aanvraag in strijd is met de beheersverordening en wij niet bereid zijn hiervan af te wijken, hebben wij besloten de vergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo.

Voorafgaand contact

Per e-mail van 15 september 2021 hebben wij aan u het negatieve advies van het Toetsteam meegedeeld en u gevraagd op welke wijze verder gegaan moet worden met de aanvraag. Op 24 september 2021 heeft u een alternatief plan naar voren gebracht en deelde u mee dat u deze nog niet had geüpload naar het OLO-loket. Op 28 september 2021 hebben wij u meegedeeld dat ook dit alternatieve plan niet akkoord is. Op 1 november 2021 hebben wij u verzocht aan te geven of u de aanvraag wenst in te trekken of een weigeringsbesluit wil ontvangen. Per e-mail van 1 november 2021 heeft u ons meegedeeld een weigeringsbesluit te willen ontvangen.

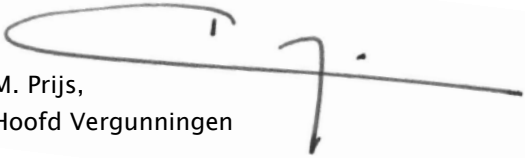
Betaling leges

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.