

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Geachte



Datum 2 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-34917
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

We hebben besloten om de omgevingsvergunning aangevraagd door de te weigeren voor: het verbouwen van een kantoorpand tot vier woningen op het adres: **Amsterdamsestraatweg 903** in Utrecht.

Activiteiten

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

1. Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Planologisch kader

Op het betreffende perceel is de beheersverordening 'Zuilen' en de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' van toepassing. De beheersverordening 'Zuilen' is op 11 juli 2013 onherroepelijk geworden. Het perceel ligt binnen de aanduidingen 'Besluitvak 1', 'Archeologie', 'Besluitsubvlak 11' en 'Besluitsubvlak 19'.

Op grond van artikel 3.1 sub a van de regels bij de beheersverordening mogen de in besluitvlak 1 gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Op grond van artikel 3.1 sub b van de regels bij de beheersverordening mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Dit houdt in dat bestaande bouwwerken niet mogen worden vergroot.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een kantoorpand tot vier woningen op het adres Amsterdamsestraatweg 903. Deze aanvraag past niet binnen de beheersverordening Zuilen.

De aanvraag is in strijd met artikel 3.1 sub a van de regels bij de beheersverordening nu dit een gebruiksverandering naar wonen zou betekenen. Het bouwwerk zou dan niet langer worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. De aanvraag is daarnaast in strijd met artikel 3.1 sub b van de

regels van de beheersverordening nu door het bouwen van de dakopbouw op de aanbouw het bestaande bouwwerk zou worden vergroot.

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.

Juridisch kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 sub c 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, zoals 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 2.10 lid 1 sub c van de Wabo is bepaald dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in 2.1 eerste lid onder a, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een beheersverordening.

In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen.

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 waarin de afdelingen Stedenbouw, Economische zaken, Juridische Zaken en Advies, Vergunningen, Milieu en Duurzaamheid, en Mobiliteit zijn vertegenwoordigd.

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit het Toetsteam is geadviseerd om geen medewerking te verlenen aan de gevraagde vergunning. Daarbij is het volgende overwogen.

Het bouwplan betreft het wijzigen van het gebruik van kantoor naar vier woningen en het bouwen van een extra opbouw op de aanbouw. Het bouwplan is in strijd met de beheersverordening omdat bestaande bouwwerken slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en slechts mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie. De functiewijziging van kantoor naar wonen is niet denkbaar op deze locatie. Gezien de grote oppervlakte van de bestaande (werk)functie, zou transformatie naar wonen een substantiële afname van potentiële werkplekken betekenen. Dit is vanuit economische optiek ongewenst.

Voornemen bekendgemaakt

Op 7 december 2020 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van het negatieve advies. Op 11 december 2020 hebt u, op verzoek van de casemanager, uw inhoudelijke reactie op het negatieve advies kenbaar gemaakt en verzocht om het advies te heroverwegen. Op 15 december 2020 hebben wij u medegedeeld dat de afdeling Stedenbouw geen aanleiding ziet om het bouwplan, voor wat betreft het stedenbouwkundige aspect, nader te bespreken of– te heroverwegen zolang er in het bouwplan geen wijzigingen zijn gedaan naar aanleiding van het negatieve advies van het Toetsteam.

Zoals gezegd, hebt u met inhoudelijke gronden aangegeven waarom u het niet eens bent met het negatieve advies.

Wij hebben die gronden hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

Uw reactie op het negatieve advies van het Toetsteam

U geeft aan dat het u niet duidelijk is waarom de huidige situatie meer kwaliteit oplevert in de buurt dan het transformeren naar woningen. Transformatie naar wonen zou immers de sociale controle op straatniveau ten goede komen nu er in de wijk reeds woonfuncties aanwezig zijn. Daarnaast geeft u aan dat er sprake is van woningnood en er betere bedrijfspanden te huur zijn waardoor het pand in de praktijk niet verhuurd zal gaan worden.

Gemeentelijke reactie

Naast het woningtekort in de gemeente Utrecht, is er ook een tekort aan (ruimte voor) werkfuncties. Onze ambitie is om de banengroei gelijk op te laten lopen met de bevolkingsgroei. De banengroei blijft achter en daarom is het van belang om bestaande werkfuncties (en werkbestemmingen) te behouden. Anders gaat de banengroei nog verder achterlopen. In het concept Ruimtelijke Strategie Utrecht is 'werken in de wijken of wijk economie' één van de speerpunten om die banengroei (meer) gelijk op te laten lopen met de bevolkingsgroei.

Het argument dat transformatie naar wonen meer kwaliteit oplevert dan de huidige kantoorfunctie delen wij niet. De eigenaar kan er ook voor kiezen om binnen de geldende bestemming te investeren in het pand, zodat er een nieuwe en aantrekkelijke kantoor-/bedrijfsfunctie ontstaat voor potentiële gebruikers. In dat geval levert dat ook meer kwaliteit op dan de huidige – misschien niet optimale bouwkundige – situatie.

Het gaat voor de gemeente dus niet alleen om de bouwkundige kwaliteit, maar ook om de functionele kwaliteit, waarbij we zowel op pandniveau, als op buurtniveau, als op stedelijk niveau naar een casus kijken. Voor wat betreft de sociale veiligheid is juist een menging van wonen met werken aantrekkelijk, omdat beiden veelal andere gebruiksuren kennen, wat het sociaal toezicht op straat vergroot.

De reactie van de aanvrager vormt voor het Toetsteam geen aanleiding om het negatieve advies te herzien.

Op 18 januari 2021 hebben wij u medegedeeld dat wij overgaan tot het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om het bovenstaande negatieve advies van het Toetsteam niet over te nemen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo. Dit betekent dat wij u niet toestaan om in afwijking van de beheersverordening te handelen.

Volledigheidshalve merken wij op dat het bouwplan niet getoetst is aan alle weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo, nu de aanvraag in strijd is met de beheersverordening en wij, gezien het negatieve advies van het Toetsteam, niet willen meewerken aan een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening'. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden aanwezig zijn.

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 22 december 2020 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.