



* - W - H Z W A B O - 2 1 - 3 7 7 0 6 *

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Datum 7 januari 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-21-37706
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning aangevraagd door te weigeren voor: het verbouwen van kantoorruimte tot 12 woningen op het adres: **Amsterdamsestraatweg 634 tot en met 634M** 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 & 11. Tevens is de aanduiding de bestemming Archeologie van toepassing.

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' 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 verbouwen van kantoorruimte tot 12 woningen op het adres: **Amsterdamsestraatweg 634 tot en met 634M**. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen omdat de gronden alleen overeenkomstig het bestaande gebruik mogen worden gebruikt.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van art. 2.12 eerste lid, onder a, onderdeel 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. Het Toetsteam heeft het volgende advies uitgebracht:

De locatie ligt op een bedrijventerrein en het achterliggende gebied is ingericht en bestemd voor bedrijfsfuncties en past niet bij een woonfunctie. De milieuruimte waar de bedrijven op dit terrein over beschikken vormen een belemmering voor de woonfunctie en omgekeerd gaat een woonfunctie een belemmering vormen voor omliggende bedrijven.

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 16 december 2021 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van het advies van het Toetsteam. U heeft in overleg met aanvrager aangegeven een officieel 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.