

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 7 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-08142
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

Op 9 maart 2023 heeft u namens de een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

Het verbouwen van een bedrijfsruimte naar woning op het adres: Amsterdamsestraatweg 135 in Utrecht.

In eerst instantie heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten “bouwen” en “afwijken van de bestemming”. Per e-mail van 13 maart 2023 heeft u aangegeven dat dit een aanvraag eerste fase betreft voor de activiteit “afwijken van de bestemming” (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo). In een nieuw aanvraagformulier met datum handtekening aanvrager 27 maart 2023 en gemachtigde 29 maart 2023, heeft u aangegeven dat de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” van toepassing is.

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigert. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

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 bestemmingsplan.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 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 met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

Planologische toets

Het perceel Amsterdamsestraatweg 135 in Utrecht ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Amsterdamsestraatweg”. Blijkens de verbeelding is het perceel gelegen op gronden met de enkelbestemming “Gemengd-2” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. Verder is aan het perceel een bouwvlak toegekend. Tevens is het bestemmingsplan “Chw Algemene regels over bouwen en gebruik” van toepassing. Het project is niet in strijd met dit laatstgenoemde bestemmingsplan.

Het project is wel in strijd met artikel 4.3.1 sub b van het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg". Op grond van dit artikel is wonen op de begane grond niet toegestaan.

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1° van de Wabo, kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Daarnaast moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg" bepaalt dat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor wonen op de begane grond en de daaronder gelegen bouwlagen voor zover:

- a. beoordeeld vanuit het belang van transformatie woonruimte met voldoende kwaliteit ontstaat voor wat betreft de omvang, buitenruimte, daglichttoetreding en voorzieningen,
- b. de nieuwe woning voldoende woonruimte heeft aan een geluidsluwe gevel en
- c. de woning geen gevel heeft die aan de Marnixlaan of de Sint Josephlaan ligt.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. Deze afdeling heeft het volgende advies uitgebracht.

Het plan betreft het verbouwen van een bedrijfsruimte naar een woning. Het blok, waar de bedrijfsruimte onderdeel van is, bestaat uit vier bouwlagen. De eerste laag heeft een publieksgerichte functie, de lagen daarboven een woonfunctie. Stedenbouwkundig gezien is het wijzigen van een bedrijfsruimte naar een woning niet wenselijk. Een woonfunctie heeft niet de open publieke uitstraling zoals een bedrijfsruimte heeft. Om de plint een heldere eenheid te geven is dezelfde publieke uitstraling gewenst.

Daarnaast beschikt de nieuwe functie niet over buitenruimte. Daarmee wordt niet voldaan aan een van de voorwaarden uit artikel 4.4.2.

Stedenbouwkundig gezien is het plan niet akkoord.

Standpunt college

Ons zijn geen redenen bekend om het advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan in afwijking van het bestemmingsplan te handelen. Dit is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ongewenst. Het belang van de aanvrager om te transformeren naar een woonfunctie weegt niet op tegen het gemeentelijk belang om vast te houden aan de huidige bestemming. Hiermee wordt ook niet voldaan aan artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan.

Besluit

Nu uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en wij niet bereid zijn hiervan af te wijken, hebben wij besloten de vergunning te weigeren op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo.

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 per brief van 1 mei 2023 (verzonden op 2 mei 2023) gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslistermijn te verlengen. In dezelfde brief hebben wij meegedeeld dat wij geen aanleiding zien om van het bestemmingsplan af te wijken. Wij verzochten u binnen drie weken mee te delen of u de aanvraag

wenst in te trekken of een weigeringsbesluit wil ontvangen. Hierop hebben wij geen reactie gehad. U ontvangt daarom een weigeringsbesluit.

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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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