

[Redacted]



* - W - H Z W A B O - 2 3 - 1 7 7 5 5 *

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)
Leges [Redacted]

Datum 18 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-17755
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Vink,

We hebben besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor het transformeren van een kantoorpand naar woningen op het adres **Kaap Hoordreef 10-14** in **Utrecht**.

Activiteiten

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

1. Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
2. Afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Planologisch kader

Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand', onherroepelijk sinds 5 november 2012.

De bestemming van het perceel is de bestemming 'Gemengd - 2' (artikel 10 van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan).

Dit houdt in dat u het pand mag gebruiken voor:

- bedrijven uit categorie A en B1 van de lijst van bedrijven functiemenging;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, (fiets)parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging.

Op 30 november 2017 is het bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik' onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan is ook van toepassing op het perceel. Dit bestemmingsplan stelt nadere regels over onder andere parkeren, woningvorming en omzetting.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag is in strijd met artikel 10.1 van de regels van bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand'. De reden hiervoor is dat wonen niet is toegestaan.

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, bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo slechts geweigerd indien de vergunningverlening moet toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat de geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor zogenaamde kruimelgevallen. Op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het anders gebruiken van een bouwwerk een kruimelgeval.

Advies met betrekking tot de aanvraag

Voor de vraag of het wenselijk is om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam. In het Toetsteam zijn de relevante vakafdelingen vertegenwoordigd en is uw aanvraag integraal beoordeeld.

Vanuit het Toetsteam is aangegeven dat het in dit geval niet wenselijk is om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Het Toetsteam geeft aan dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt belangrijk is dat de plint een open en levendige uitstraling heeft en dat wonen op de begane grond niet past. Ook vanuit economisch oogpunt is het van belang dat de begane grond ingevuld blijven met werkfuncties. Zoals de RSU stelt moet het aantal arbeidsplaatsen in Utrecht en Overvecht fors toenemen. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van de huidige werkgelegenheid. Transformatie naar wonen is daarom niet wenselijk.

Eerder contact

Op 7 juli 2023 heeft de casemanager u een mail gestuurd met daarin het bovenstaande advies van het Toetsteam. U kreeg daarbij de mogelijkheid om uw aanvraag in te trekken of een besluit te ontvangen waarmee uw aanvraag wordt geweigerd. U heeft aangegeven dat u uw aanvraag niet wilt intrekken. U ontvangt daarom dit weigeringsbesluit.

Besluit

Door het Toetsteam is zorgvuldig onderbouwd waarom het niet gewenst is af te wijken van de beheersverordening. Wij zien geen aanleiding om dit advies niet over te nemen. Wij kennen een zwaarder gewicht toe aan het algemene belang dat de plint een open en levendige uitstraling heeft dan aan uw belang bij het transformeren van een kantoorpand naar woningen. Wij besluiten daarom de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo.

Overigens hebben wij uw aanvraag niet getoetst aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand, omdat wij uw aanvraag weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden zijn.

Betaling leges

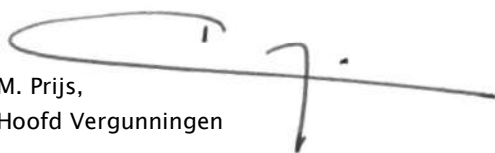
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED].
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

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

