

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

Datum 5 september 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-20567
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]r,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] voor: het gebruiken van een bedrijfsunit als showroom voor kozijnen en deuren op het adres: **Floridadreef 104** in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 8 augustus 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [REDACTED] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[REDACTED]

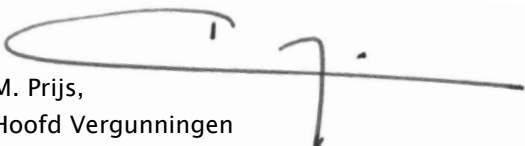
Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

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

Activiteit Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- De vergunningaanvraag betreft het gebruiken van een bedrijfsunit als showroom voor kozijnen en deuren. Het betreft 1 bedrijfsunit in het bedrijfsverzamel pand met de volgende oppervlakten:
 - Begane grond 140,14 m²;
 - 1e verdieping 138,14 m²;
- Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening. Ter plaatse is geen functieaanduiding aanwezig op grond waarvan het beoogde gebruik van de bedrijfsunit als showroom voor kozijnen en deuren mogelijk is.
- Andere ruimtelijke plannen die ter plaatse gelden of in voorbereiding zijn bevatten geen voorschriften die voor uw vergunningaanvraag relevant zijn.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Uw aanvraag is niet aan het welstandsbeleid getoetst omdat aan de buitenzijde van het pand geen wijzigingen zijn aangevraagd.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Wij motiveren dit besluit als volgt. Het pand bevindt zich aan de rand van het bedrijventerrein daar waar specifieke functies toegelaten kunnen worden die aansluiten op de functies op het bedrijventerrein. Bovendien is een showroom voor kozijnen en deuren ter plaatse geen onwenselijke functie. Vanuit de afdelingen Stedenbouw en Economische Zaken is er geen bezwaar tegen het verlenen van planologische medewerking. De ruimtelijke effecten zijn vergelijkbaar en, blijkens de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief, mogelijk zelfs gunstiger dan de oorspronkelijke (productie) bedrijfsbestemming.

Voorschriften

- Voor de bedrijfsunit moet een melding voor het brandveilig gebruik via het Omgevingsloket worden gedaan indien meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zijn.
- Indien de bedrijfsunit voor andere doeleinden dan showroom voor kozijnen en deuren wordt gebruikt zal handhavend worden opgetreden.

Gemeentelijke erfpachtgrond

Deze aanvraag heeft betrekking op een pand op gemeentelijke erfpachtgrond. U dient daarom te controleren of het in de aanvraag vermelde (beoogde) gebruik is toegestaan op grond van de erfpachtvoorwaarden. Dit kunt u nagaan in de akte die u bij de koop van het pand van uw notaris heeft ontvangen. Voor een wijziging van het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik van de grond en/of het pand heeft u toestemming nodig van de gemeente. Aan deze toestemming kan de gemeente, als eigenaar van de grond, voorwaarden verbinden. Voor het aanvragen van deze toestemming dient u

contact op te nemen met Erfpachtbeheer, te bereiken onder erfpacht@utrecht.nl of via telefoonnummer 14030. Het feit dat deze vergunning is verleend, betekent niet dat daarmee ook de toestemming op grond van de erfpachtvoorwaarden is verleend dan wel zal worden verleend.

Algemene aandachtspunten

- U hoeft de ingebruikname van de bedrijfsunit als showroom niet te melden op onze website.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting.

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.