

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 28 juli 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-16118
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 30 JULI 2020
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte |

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het wijzigen van een kantoor in een bedrijfsgebouw naar short stay aan de Mereveldseweg 4 in Utrecht.

Ons besluit over uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit in het kader van de Wet
algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officiëlebebekendmakingen.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.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. U had per ongeluk een
aanvraag indicatieaanvraag omgevingsvergunning gedaan (WABO_IA-20-09931). Via iDEAL had u de
legeskosten van betaald. Toegezegd is dat de in rekening gebrachte leges van €336,30 in
mindering worden gebracht bij een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit houdt in dat
er nu geen leges in rekening worden gebracht.

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving

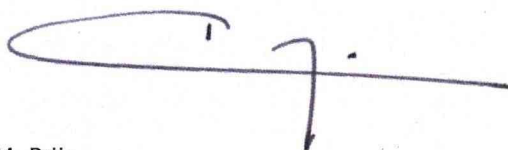
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 06 - 39195100, e-mailadres: vergunningen@utrecht.nl

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met mevrouw
telefoonnummer:

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het 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 RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Overwegingen

Planologisch kader

Het perceel Mereveldseweg 4 te Utrecht ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Rijnsweerd, Maarschalkerweerd" (onherroepelijk 26 september 2013). Blijkens de verbeelding is het perceel gelegen op gronden met de enkelbestemming "Bedrijf -1" (artikel 4) en een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" (artikel 38). Verder is aan het perceel een bouwvlak toegekend, evenals de maatvoeringsaanduidingen "maximum bouwhoogte: 4 m" en "maximum bebouwingspercentage terrein: 85%".

In artikel 4.1 van de planregels is aangegeven waarvoor de voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd zijn voor:

- a. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Een bedrijf is een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

De aanvraag is in strijd met het artikel 4.1 van de planregels behorende bij het bestemmingsplan "Rijnsweerd, Maarschalkerweerd".

Volgens de regels van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" (artikel 21), zijn de aangewezen gronden, bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en verwachtingen, de aanvraag voldoet hier aan.

Tevens is het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing. In artikel 4.3 "Voorwaardelijke verplichting over parkeren" is opgenomen dat

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Voor de aanvraag hanteren we de CROW-norm voor kamerbewoning (met 25% aftrek). Dan kom je uit op een norm van 0,3 per short stay. De parkeer eis voor de aanvraag is nul. De aanvraag is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het wijzigen van een kantoor in een bedrijfsgebouw naar short stay. Een dergelijk gebruik is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging gebruik).

Om te kunnen beoordelen of het verlenen van een dergelijke vergunning wenselijk is, is uw aanvraag om advies voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen.

Motivering afwijken bestemming

Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het wijzigen van een kantoor in een bedrijfsgebouw naar short stay.

Sinds 1 april 2020 heeft de gemeente een short stay beleid waar uw aanvraag op getoetst is. De aanvraag voldoet hier aan.

Voorwaarden

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- **Wonen is niet toegestaan.** In 2017 is voor dit perceel een indicatie aanvraag (WABO_IA-17-19243) gedaan voor het wijzigen van een kantoor in een bedrijfsgebouw naar wonen (kamerverhuur). Hierop is negatief geadviseerd. De locatie is niet geschikt voor wonen. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat op deze locatie is vanwege de geluidsbelasting van het spoor en van de A27 te laag om de bedrijfsfunctie naar wonen te wijzigen.
- Het pand mag enkel gebruikt worden ten behoeve van short stay zoals geformuleerd in artikel 1 sub a van de Beleidsregels tijdelijk verblijf (vastgesteld op 21 februari 2020). Andersoortig gebruik is niet toegestaan;
- De vergunning wordt uitsluitend verleend aan G.A.M. van de Vecht. De vergunning wordt op naam gesteld en is daarmee persoonsgebonden. De vergunning komt te vervallen bij eigendomsoverdracht – zonder tussentijdse voorafgaande goedkeuring door de gemeente – onder algemene of bijzondere titel;
- De accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een oppervlakte van minimaal 18m² GBO per persoon die in de accommodatie verblijft.
- In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn in de accommodatie huis – en leefregels opgesteld (in diverse talen, afhankelijk van de bewoners) Deze zijn zichtbaar op gehangen en zijn blijvend aanwezig.
- In de accommodatie zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven;
- Er is sprake van een beheerder niet zijnde een huurder van de accommodatie, die aanspreekpunt is voor huurder, omwonenden en overheden bij klachten;
- Er is een exploitatievergunning vereist voor het exploiteren van een short stay. Voor het afhandelen van een aanvraag dient u rekening te houden met een termijn van 8 weken. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het horecaloket via horecaloket@utrecht.nl.

In het geval van tijdelijke verhuur van de verblijfsruimte aan de doelgroep (internationale) studenten gelden de volgende aanvullende voorwaarden/voorschriften:

- De hoogte van de financiële vergoeding/huur mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs die op grond van het wettelijk waarderingssysteem voor huurprijzen voor woningen geldt;
- Tussentijdse contractovername (in de plaats stelling) en inschakeling van de huurcommissie bij geschillen dient uitdrukkelijk mogelijk te zijn en geboden te worden.

In het geval van tijdelijke verhuur van de verblijfsruimte aan andere doelgroepen dan (internationale) studenten (bijvoorbeeld expats) gelden de volgende aanvullende voorwaarden / voorschriften:

- Het verhuren van langer dan zes maanden dient plaats te vinden met tijdelijke huurcontracten.

Brandveiligheid

Aanbevolen wordt in de vluchtweg optische rookmelders te plaatsen die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet (Bouwbesluit, artikel 6.21). De rookmelders zijn uitgevoerd met een back-up batterij overeenkomstig NEN 2555.



Gemeente Utrecht
Ingekomen d.d.

08 MEI 2020

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
T.a.v. Nanda Plaizier
Afd; Vergunningen
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

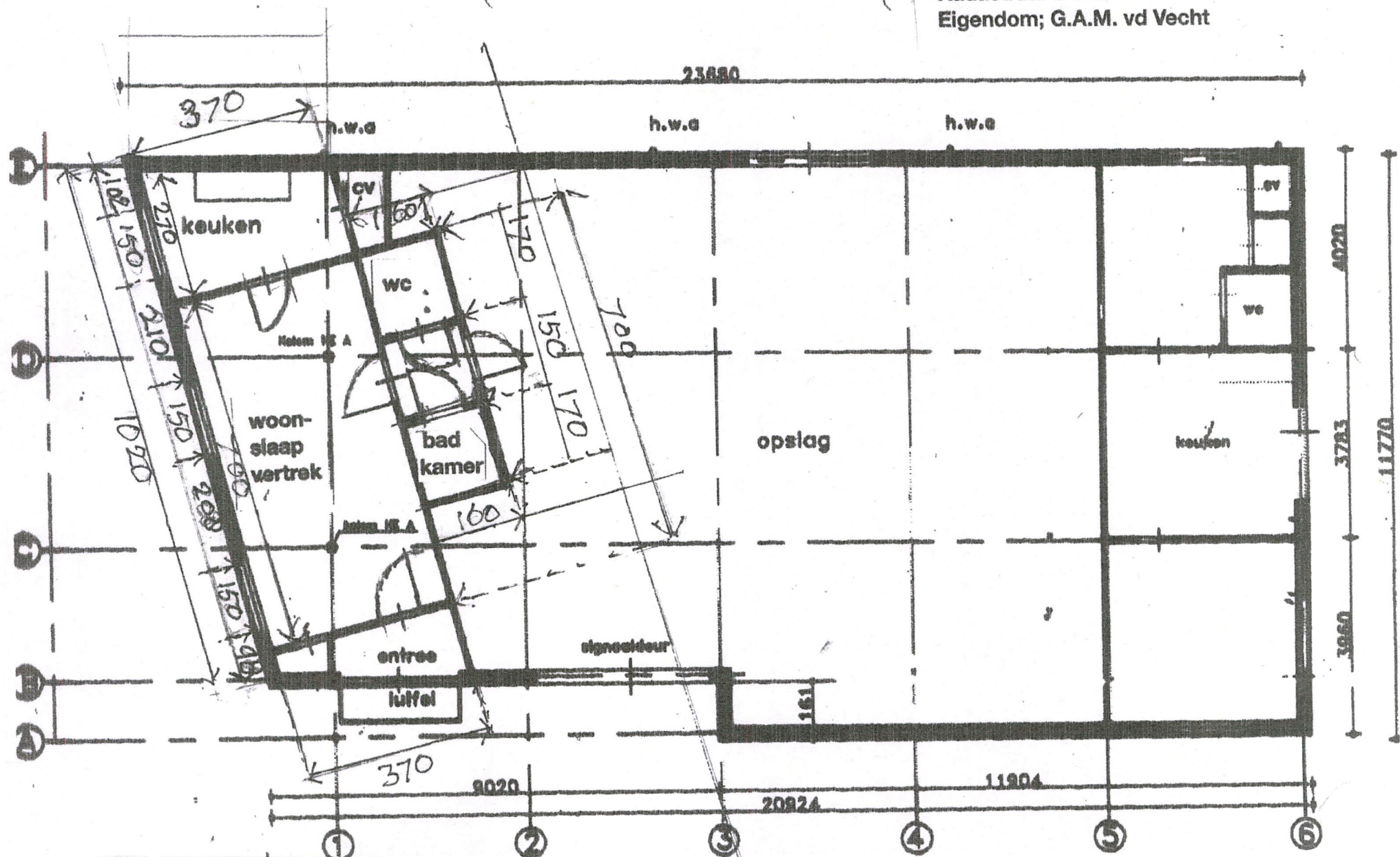
Ing

11 mei 2020

Afz; GAM van de Vecht
Mereveldseweg 9a
3585 LH Utrecht

plattegrond afmetingen

Mereveldseweg 4 3585LH Utrecht
Kadastraal O 343
Eigendom; G.A.M. vd Vecht



Hoogte plafond 270 cm
Hoogte pand 400 cm