

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



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

Datum 21 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-19514
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor het tijdelijk, tot 1 januari 2025, gebruiken van de 2e, 5e en 6e verdieping voor opvang vluchtelingen en het tijdelijk bouwen van units als keuken en eetzaal op het dak, op het adres: Archimedeslaan 6A 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.

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
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[REDACTED]
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.

Uitvoering

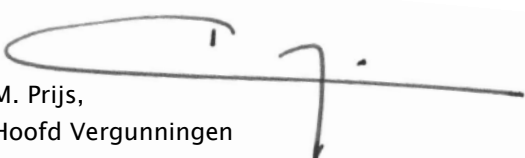
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED], inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer [REDACTED]

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres [REDACTED] nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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 Bouw en Afwijken van de Bestemming

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

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

Constateringen

1. De vergunningaanvraag betreft het tijdelijke gebruik van drie kantoor-verdiepingen voor de opvang van vluchtelingen en het bouwen van tijdelijke keuken en een tijdelijke eetzaal op het parkeerdak.
2. Ter plaatse geldt bestemmingsplan Rijsweerd, Maarschalkerweerd. De locatie heeft de bestemming Kantoor-1 en de aanduidingen bouwvlak, maatvoering maximum oppervlak (bvo) 40.000 m², maximum bouwhoogte 20 meter (ter plaatse van de units) en maximum bouwhoogte 80 meter (ter plaatse van de kantoren). Het maatschappelijke gebruik is in strijd met de toegelaten bestemming. De units op het dak voldoen aan de bebouwingbepalingen.
3. Ook geldt bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik, en op grond van artikel 4.3 van dit bestemmingsplan moet voldaan worden aan het actuele parkeerbeleid. Het parkeerbeleid kent geen voor dit specifieke gebruik passende parkeernorm.
4. Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 9 en lid 11 van bijlage II van de Bor aan het plan meegewerkt worden.
5. Er is in overeenstemming met artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wabo geen advies aan de Commissie Welstand en Monumenten gevraagd omdat het een tijdelijk bouwwerk betreft.
6. 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

Aanleiding

De oorlog in Oekraïne heeft een vluchtelingenstroom op gang gebracht. Het Rijk verwacht tussen de 25.000–50.000 vluchtelingen te moeten huisvesten en heeft de gemeentes de opdracht gegeven hiervoor opvanglocaties te realiseren. Voor Utrecht betekent dit (bijgesteld) 1200 plekken, die op zeer korte termijn beschikbaar moeten zijn.

Drie etages van het Provinciehuis aan de Archimedeslaan 6, de tweede, vijfde en zesde verdieping, zijn sinds 1 juni 2022 in gebruik voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het gaat om een capaciteit van 270 plekken. Op 18 mei 2022 is ambtelijk toestemming verleend om de locatie in gebruik te nemen.

De nood voor opvangplekken blijft hoog. Daarom heeft het college van B&W op 11 april 2023 besloten om de opvang in het Provinciehuis te verlengen voor de periode 1 juni 2023 tot en met 31 december 2024.

Beschrijving opvanglocatie

Het Provinciehuis ligt in kantorenpark Rijsweerd tussen het USP en de stad. In de directe omgeving zijn weinig woningen (Oostbroekselaan, Merkesstraat en de studentenhuisvesting aan de Pythagoraslaan), maar het gebied is goed ontsloten met de busbaan van USP naar Utrecht Centrum en er ligt een groot park (Bloeyendaal) naast het pand. De afstand tot de voorzieningen op de Biltstraat of Burgemeester Reigerstraat is ca 1,5 a 2 km. Het kantoorpand van de Provincie heeft meerdere gebruikers, waaronder de Provincie, de GGD en de VRU. De 2e, 5e en 6e verdieping worden ingezet voor de opvang van vluchtelingen. De opvang verloopt voorspoedig en blijkt geen hinder op te leveren voor de andere (kantoor)functies in het pand. Ook zijn er kookunits gerealiseerd zodat de vluchtelingen zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Op deze locatie worden voornamelijk

gezinnen ondergebracht. Op de 5de etage verblijven oncologie patiënten die onder behandeling zijn in het Prinses Máxima Centrum.

Motivatie

Opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen zijn nog steeds hard nodig. Met deze verlenging blijft de continuïteit van de opvang van deze bewoners gewaarborgd. Dit is met name van belang voor de kinderen die onder behandeling zijn bij het Prinses Máxima Centrum en hun families. Gezien de situatie van deze gezinnen, is continuïteit in de basisbehoefte en daarmee de opvang essentieel. Ook voor de overige bewoners draagt dit bij aan de kwaliteit van leven. Daarnaast streven we in Utrecht naar zo min mogelijk verhuisbewegingen, het verlengen van deze locatie sluit aan bij dit streven. Daarnaast verloopt de opvang voorspoedig en levert geen hinder op voor de omgeving en de andere (kantoor)functies in het pand.

Doelstelling

Het behouden van 270 opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen voor de periode 1 juni 2023 tot 1 januari 2025.

Gevraagde planologische wijziging

Het bestemmingsplan "Rijnsweerd, Maarschalkerweerd" is van toepassing. Op grond van artikel 15 van de planregels is de bestemming van het gebouw "Kantoor-1". Op grond van artikel 1.55 van de begripsbepaling is "Kantoor" als volgt gedefinieerd: 'Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening'. Het gebruik ten behoeve van opvang is planologisch aan te merken als maatschappelijke doeleinden. De tijdelijke opvang op deze locatie is in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdige situatie kan worden opgeheven door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij voor de duur van de opvang wordt afgeweken van de bestemming "Kantoor-1" ten behoeve van een maatschappelijke bestemming.

Ruimtelijke effecten op de omgeving

De vluchtelingen verblijven inpandig. Zie bijgevoegde plattegronden voor de indeling van de verdiepingen. Bij de opening van de locatie is als aandachtspunt benoemd dat iets verderop een COA-opvanglocatie is gerealiseerd (in de Star Lodge aan de overkant van de Blitsestraatweg). Mogelijk zou dit worden ervaren als dubbele belasting in hetzelfde gebied. Tot nu toe heeft dit echter niet voor overlast of problemen gezorgd.

Gezien dit een kantoorpand betreft is het van belang extra aandacht te hebben voor de sociale veiligheid 's avonds en in het weekend. Zo is er extra beveiliging ingehuurd voor deze dagdelen. Tijdens de kantoor tijden is al standaard beveiliging aanwezig. Naast de beveiliging is er op deze locatie sociaal beheer. De sociaal beheerder is het eerste aanspreekpunt voor de vluchtelingen bij binnenkomst op de locatie en op de volgende leefgebieden: financiën/administratie, werk, school, sociaal, gezondheid en samenleven op locatie. Zie ook het verblijfsplan welke bij de start van de opvang is opgesteld.

Op het voormalige parkeerdak van het Provinciehuis zijn kookunits en een eetzaal geplaatst (zie: tekening units buitengebied en tekening afbakening buitengebied). Dit zijn tijdelijke units die na de opvangperiode weer worden verwijderd, wat de situatie terugbrengt in de oorspronkelijke staat. Hetzelfde geldt voor de inpandige aanpassingen. De beperkte ruimtelijke effecten die dit project met zich meebrengt, zijn daarbij tijdelijk.

De vluchtelingen hebben beperkt een fiets ter beschikking en zelden een auto. Ze maken voornamelijk gebruik van het OV om te reizen naar de stad, werk of school. Het sociaal beheer monitort dit gebruik en of de druk niet te hoog wordt. Tot nu toe is dat niet het geval. Ook kunnen de vluchtelingen bezoek ontvangen. Dit kan tussen 8:00 en 22:00. Ook dit heeft geen significante effecten op de omgeving.

Inventarisatie van milieu en locatieaspecten

Er worden geen aanpassingen in de omgeving gedaan en de ruimtelijke effecten voor de omgeving zijn beperkt. Ook heeft de omgeving geen beperkingen vanwege de akoestische situatie van de omgeving, milieuhinder van bedrijven in de omgeving, geurhinder, trillinghinder of externe veiligheid.

Onderbouwing tijdelijkheid: beschikbaarheid locatie

Met de Provincie zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van deze locatie. De Provincie geeft aan de ruimte tot 1 januari 2025 beschikbaar te hebben. Dit staat ook zo opgenomen in de huurovereenkomst.

Participatie, informatie omgeving.

De omgeving is middels een wijkbericht geïnformeerd over de verlenging van de opvanglocatie.

Conclusie

De tijdelijke opvanglocatie tot 1 januari 2025 is een door de gemeente gewenste ontwikkeling die in overeenstemming is met de geldende wettelijke kaders en het daarmee samenhangende beleid. De Omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan kan voor dit initiatief worden verleend.

Besluit

Het volgende is besloten:

- Af te wijken van het bestemmingsplan voor een periode tot 1 januari 2025.
- Vergunning te verlenen voor het bouwen van de tijdelijke keukens en de eetzaal.

Voorschriften

1. U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
2. Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
3. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
4. Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
5. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
6. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

7. Deze tijdelijke vergunning geldt voor de genoemde periode tot 1 januari 2025. Als deze termijn is verstreken dan dienen de vergunde wijzigingen weer ongedaan te zijn gemaakt.

Aandachtspunten

1. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
2. 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 op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

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.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.