

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 24 augustus 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-26645
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan voor:
de verlenging van eerder verleende vergunning voor het tijdelijk vestigen van een buurthuis tot en met
4 september 2024 op het adres: Aartsbisschop Romerostraat 332 in Utrecht.

De activiteit 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,

Kosten

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

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.4.1	Planologisch strijdig gebruik zonder bouwen	

Bent u het niet eens met de kosten?

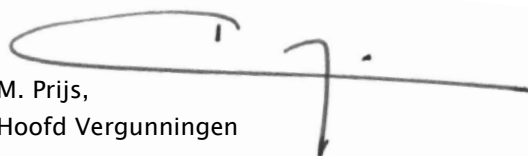
Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening
staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte
van de leges bezwaar te maken.

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 RO (afwijken van de bestemming)

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

Constateringen

- Het perceel is gelegen in het 'Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder'. Het pand heeft de bestemming 'wonen' (artikel 12) en de gebiedsaanduiding 'overige zone-bouwen'.
- In artikel 12.1 'Doel van de functie' staat dat de locaties met de functie 'wonen' bedoeld zijn voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.
- In artikel 12.2 'Activiteiten die bij de functie passen' staat dat de activiteiten die passen bij het doel toegestaan zijn, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterbergingen, toegangspaden en ontsluitingswegen.
- In artikel 12.2 staat onder lid 4 dat op het adres Aartsbisschop Romerostraat 332-338 een horecabedrijf in categorie B is toegestaan op de begane grond.
- Tevens is van toepassing het 'Chw Algemene regels Utrecht' (vastgesteld 2 februari 2023). Dit bestemmingsplan is niet relevant voor deze aanvraag.
- Er is een omgevingsvergunning verleend met het wabo-nummer HZ_WABO-21-27398 voor het tijdelijk vestigen van een buurthuis tot en met 4 september 2023.
- De aanvraag betreft het verlengen van de eerder verleende vergunning voor het tijdelijk vestigen van een buurthuis tot en met 4 september 2024. Een buurthuis voorziet in het hebben van sociale contacten, door de inloop voor het nuttigen van een kopje koffie of thee en het verhuren van zalen voor bijvoorbeeld het geven van yoga, bridgeclub, verfclubje, kerkgenootschappen. Dit gebruik valt onder de definitie van maatschappelijk voorzieningen. Een dergelijk gebruik is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd 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 vigerende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 11 van bijlage II behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (*tijdelijke wijziging van 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 het verlengen van de eerder verleende vergunning voor tijdelijk vestigen van een buurthuis tot en met 4 september 2024.

De eerdere vergunning was voor twee jaar verleend, de aanvraag betreft een verlenging van één (1) jaar. Eerder was het plan akkoord omdat de vergunning tijdelijk is. Er is nog geen zicht op een ontwikkeling van het pand. Een verlenging van één (1) jaar is daarom akkoord. Bij een definitieve ontwikkeling van deze locatie moet voorgelegd worden aan het gebiedsteam.

Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 12.1 en artikel 12.2 onder lid 4 uit de voorschriften van het 'Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan verbinden wij de volgende voorschriften:

- De tijdelijke vergunning geldt tot en met 4 september 2024.
- Tijdig voor het verstrijken van de termijn (minimaal 8 weken) dient indien nodig een verlenging op de geldigheidsduur van de omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
- Deze tijdelijke vergunning geldt voor de genoemde periode. Als deze termijn is verstreken dan dient de vergunde wijzigingen weer ongedaan te zijn gemaakt.

Aandachtspunten

- Er dienen voor het aantal bezoekers voldoende fietsrekken aanwezig te zijn.
- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadswerken op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk, bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht op telefoonnummer: 030 – 286 00 00.
- 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:
 - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - 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.