



Datum 6 oktober 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-25830
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

We hebben besloten om een tijdelijke Omgevingsvergunning te geven aan , voor het bouwen van 5 tijdelijke woningen voor de opvang van ontheemden uit de Oekraïne voor een periode tot 1 mei 2025, op het adres Belcampostraat 12 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 .

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
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

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.

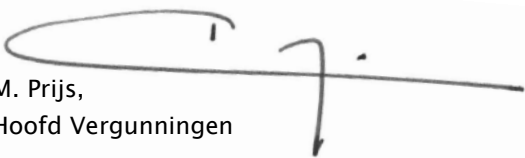
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: _____, e-mailadres: _____

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. Ter plaatse geldt bestemmingsplan Het Zand en Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.
 - a. In het bestemmingsplan Het Zand heeft de locatie de bestemming Gemengd-1, en de dubbelbestemming Waarde archeologie. De voor Gemengd – 1 aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woningen. Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening en bedrijven, zoals opgenomen in de categorie A en/of B1 van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven functiemenging zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, fietsenbergingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven, pleinen en terreinen zij toegestaan. De bestaande bebouwing ligt binnen een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De geplande tijdelijke woningen zijn in strijd met het bestemmingsplan omdat buiten het bouwvlak gebouwd wordt.
 - b. In het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht heeft de locatie de aanduidingen Overige zone–algemene regels Utrecht, Overige zone–archeologische verwachting 5, en Overige zone–bebouwingscontour houtkap. Op grond van dit bestemmingsplan moet voldaan worden aan het actuele parkeerbeleid.
2. Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 11 van bijlage II van de Bor aan het plan meegewerkt worden.
3. 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.
4. Bij de toetsing van het plan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van de Bouwbesluitfunctie Wonen, en het niveau voor tijdelijke bouw.
5. 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

Inleiding

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) 1.200 plekken, die op korte termijn beschikbaar moeten zijn. Hiervoor worden leegstaande (kantoor-)gebouwen, een opvangboot en tijdelijke woon-units ingezet om aan onze opdracht te voldoen.

Haalbaarheid & Collegebesluit

De conclusie van een ruimtelijk/functioneel en financieel haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheid om op het terrein van Belcampostraat 12 tijdelijke woon-units te bouwen is positief. Het college van B&W heeft op 24 januari 2023 besloten om de locatie Belcampostraat 12 vijf tijdelijke woningen te bouwen voor een periode tot 1 mei 2024 en met de mogelijkheid van verlenging van één jaar.

Gevraagde planologische wijziging

Voor het bouwen van de tijdelijke woningen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen is voor een periode tot 1 mei 2025 een Omgevingsvergunning aangevraagd. Hiervoor moet afgeweken worden van het bestemmingsplan omdat buiten het bouwvlak gebouwd wordt.

Bestemmingsplan

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen Het Zand en bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Het Zand omdat buiten het bouwvlak gebouwd wordt. Het gebruik wordt gezien als maatschappelijk en dat is op deze locatie toegestaan.

Op grond van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht moet voldaan worden aan het actuele parkeerbeleid. In de huidige situatie zijn er 22 parkeerplaatsen, die mede bedoeld zijn voor de tijdelijke huisvesting in het bestaande gebouw. Het parkeerbeleid kent geen norm die aansluit bij dit specifieke maatschappelijke gebruik. Het is aannemelijk dat een beperkt aantal bewoners een auto heeft die dagelijks gebruikt gaat worden en dat een beperkt aantal vaste medewerkers gebruik maakt van de parkeerplaatsen. Op de locatie is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De nieuwe bewoners zullen voornamelijk gebruik maken van een fiets en openbaar vervoer.

Opvanglocatie Belcampostraat in relatie tot omgeving

De locatie Belcampostraat 12 ligt direct naast de brandweerkazerne in Leidsche Rijn in de nabijheid van het centrum van Leidsche Rijn. De locatie wordt begrensd door de Belcampostraat en de Vuurvlindersingel. Aan de overzijden van de wegen zijn er woningen op minimaal 27 meter afstand van het perceel.

Bouwplan & ruimtelijke effecten

Het plan voorziet in de bouw van 5 woningen bedoeld voor 30 ontheemden uit de Oekraïne. De woningen zijn aan de noordzijde van het perceel gesitueerd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande entree van het perceel. Deze geeft aansluiting op de looproutes in de wijk. Het hekwerk aan de westzijde van het perceel blijft gehandhaafd. Onder de bestaande overkapping is een bestaande fietsenstalling gesitueerd. Verder is nabij de hoofdentree ruimte voor een buitenspeelplaats achter de toegangshekken. Het maximum aantal van 30 mensen geeft geen onevenredige toename van drukte in de wijk. Het effect naar de omgeving van de opvang van vluchtelingen is vergelijkbaar met een gebruik voor woningen, en is daarmee passend in deze woonomgeving.

Conclusie

De tijdelijke opvanglocatie tot 1 mei 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:

- Tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan.
- De Omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften.

Voorschriften

1. Deze tijdelijke vergunning geldt voor de genoemde periode tot 1 mei 2025. Als deze termijn is verstreken dan dienen de vergunde wijzigingen weer ongedaan te zijn gemaakt.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
6. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
7. 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.
8. Uiterlijk drie weken voor de uitvoering van het betreffende onderdeel van het werk moeten de nadere gegevens zijn ingediend en voor de uitvoering zijn beoordeeld, waaronder:
 - a. Een bouwplaatsinrichting en een bouwveiligheidsplan
 - b. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit
 - c. Tekeningen van het rioleringsplan.

Aandachtspunten

1. 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 Stadsbedrijven 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, telefoonnummer:).
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
3. 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.
4. Indien risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

Activiteit Bouw onderdeel riolering

Bouwbesluit Afd. 6.4: "Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw".

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

Door de voorgenomen wijzigingen op het perceel zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

Hierop zijn de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit van toepassing.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2022/NTR 3216-2021.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.
- Wanneer hemelwater over maaiveld wordt geloosd is een ontlastvoorziening in dat geval niet nodig. Hemelwater mag alleen over maaiveld worden geloosd indien daardoor geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaat (zo ook niet in de openbare ruimte).

Voorschriften bij hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan, de afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken of percelen mag niet worden belemmerd.
- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering binnen het perceel, tenzij geen voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering op het perceel aanwezig blijkt te zijn.
- De perceelaansluitleidingen, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd, tenzij op het perceel geen voor aansluiting geschikte gebouw- en buitenriolering aanwezig blijkt te zijn en een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/

Bij een schriftelijk verzoek tot wijziging of vermeerdering van perceelaansluitleidingen is de gemeente Utrecht bevoegd om hiervoor afzonderlijke eisen op grond van het Bouwbesluit te stellen. Wordt aan deze eisen niet voldaan, dan kan en mag er niet op de openbare riolering worden aangesloten.

- Het lozen van hemelwater op, of via een bestaand of nieuw leidingsysteem voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater naar de openbare riolering is niet toegestaan.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de [algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht](#) - www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering.

Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en) tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Meer informatie over kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op: www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/

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.