

Bedrijfsvoering en Strategie Netwerk
Bedrijfsonderdeel Financiën, Inkoop & Juridische Zaken
Afdeling Juridische Zaken
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 030-2861096 Fax 030 - 286 10 22
www.utrecht.nl/



5.1.2.e
5.1.2.e@gmail.com
(ALLEEN VIA ZIVVER)

Behandeld door	5.1.2.e	Datum	2 augustus 2024
Doorkiesnummer	5.1.2.e	Ons kenmerk	12252930
E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl	Onderwerp	Beslissing op bezwaarschrift
Bijlage(n)	5		
Uw kenmerk		Verzonden	2 augustus 2024
Uw brief van	25 maart 2024		

Geachte 5.1.2.e

Op 25 maart 2024 ontvingen wij uw bezwaarschrift. Dit bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van 7 maart 2024 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de tuin naar een containeropstelplaats op de locatie Mariaplaats 14 (kenmerk GU_Z2024-0002056).

In uw bezwaarschrift hebt u aangegeven niet gehoord te willen worden. Om die reden bent u niet uitgenodigd voor de hoorzitting van 13 mei 2024.

Besluit

Na kennisneming van het bezwaarschrift en de overige stukken, herroepen wij het besluit voor wat betreft de voorschriften en voegen hier een voorschrift voor wat betreft het tijdvak waarbinnen afval gedeponeerd mag worden aan toe. Voor het overige laten wij het bestreden besluit in stand.

Deze beslissing op bezwaar is, met inachtneming van de artikelen 10:1 tot en met 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), namens ons in mandaat genomen door een op grond van het mandaatregister bevoegde medewerker.

Indien u vragen en/of opmerkingen heeft over deze beslissing, kunt u contact opnemen met de behandelaar. Het telefoonnummer staat boven aan deze brief vermeld.

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing op bezwaar staat schriftelijk beroep open bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht (o.v.v. bodemzaken of voorlopige voorzieningen), Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

U dient er rekening mee te houden dat hiervoor griffierecht verschuldigd is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders

5.1.2e

Medewerker bezwaar en beroep fysiek domein

Deze beslissing op bezwaar is digitaal tot stand gekomen en hierdoor niet voorzien van een handtekening

BIJLAGE 1: MOTIVERING BESLISSING OP BEZWAAR INZAKE DE VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING MET KENMERK GU-Z2024-0002056

Besluit

Bij besluit van 7 maart 2024 hebben wij besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de tuin naar een containeropstelplaats op de locatie Mariaplaats 14 te Utrecht.

Bezwaar

Tegen voornoemd besluit is bezwaar gemaakt door de (rechts)personen behorend bij de kenmerken:

- 12320990;
- 12252930;
- 12241996;
- 12298260;
- 12429200.

Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend en voldoen aan de overige eisen die de Awb hieraan stelt. De bezwaarschriften zijn dan ook ontvankelijk. Dit houdt in dat wij de bezwaarschriften inhoudelijk kunnen beoordelen.

Feiten

Naar aanleiding van verschillende verzoeken tot handhaving hebben wij controles uitgevoerd op het adres Mariaplaats 14. Gebleken is dat er hier een berging gebouwd was en dat afval ten behoeve van het horecabedrijf werd opgeslagen in de tuin behorend bij het horecabedrijf. Voor wat betreft de illegale berging hebben wij de handhavingsverzoeken toegewezen. De illegale berging is hierop verwijderd. Voor wat betreft het plaatsen van afval in de tuinbestemming hebben wij de handhavingsverzoeken afgewezen.

Tegen het deels afwijzen van de handhavingsverzoeken is bezwaar gemaakt en later beroep ingesteld (kenmerk rechtbank: UTR23/2541). In haar uitspraak van 21 december 2023 verklaart de rechtbank Midden-Nederland het beroep gegrond omdat het plaatsen van afval in de tuin in strijd is met de bestemming 'Tuin'. De rechter heeft het college opdracht gegeven een nieuw besluit op het handhavingsverzoek te nemen met inachtneming van de uitspraak.

Op 9 februari 2024 ontvingen wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het legaliseren van het gebruik van een deel van de tuin op het betreffende adres voor een containeropstelplaats. Bij besluit van 23 februari 2024 hebben wij vervolgens besloten de aanvraag ter legalisatie te verlenen. Tegen dit besluit zijn de bezwaren gericht.

Aanvullende feiten

Naar aanleiding van de bezwaren is een aanvullend stedenbouwkundig advies opgevraagd. Dit advies is op 14 juni 2024 aan de bezwaarmakers per e-mail gestuurd. Hierbij is de mogelijkheid geboden om schriftelijk te reageren op het aanvullende advies. Wij hebben van twee bezwaarmakers een aanvullende reactie ontvangen.

Juridisch kader

Voor het juridisch kader verwijzen wij u naar de tweede bijlage bij de beslissing op bezwaar.

Overwegingen

In bezwaar dienen wij te beoordelen of het bestreden besluit terecht en op de juiste gronden is verleend. Wij beantwoorden deze vraag bevestigend en lichten dit hieronder toe.

Omvang geschil

De tuin op het adres Mariaplaats 14 wordt voor een deel gebruikt voor het opslaan van afval, afkomstig van de horecabedrijven op deze locatie. In haar uitspraak van 21 december 2023 oordeelt de rechtbank Midden-Nederland dat het gebruiken van de tuin op deze wijze in strijd is met het bestemmingsplan. Om die reden is een aanvraag ingediend om af te wijken van het gebruik. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van toepassing, hetgeen inhoudt dat er inmiddels een omgevingsplan van kracht is, waarvan moet worden afgeweken.

Toetsingskader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet (hierna: Ow) is een omgevingsvergunning nodig voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit. Voor het perceel in kwestie geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Gemeente Utrecht: Mariaplaats 14, Binnenstad'. Het deel van het perceel waar de opslag van afval is voorzien, wordt aangeduid als 'Tuin'. Op grond van artikel 4.1 van de planregels zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Het opslaan van afval is hiermee in strijd. Voor het opslaan van het afval is dan ook een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan vereist.

Afwijken omgevingsplan

Op grond van artikel 5.18 van de Ow, in samenhang gelezen met artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), kunnen wij afwijken van de regels die zijn opgenomen in het omgevingsplan. Hierbij moet er wel sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Stedenbouwkundige afweging

De aanvraag is voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling, welke adviseert af te wijken van het omgevingsplan omdat voldaan wordt aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor het volledige advies verwijzen wij naar de derde bijlage bij de beslissing op bezwaar. Naar aanleiding van de bezwaren is een aanvullend advies opgesteld door de afdelingen stedenbouw en erfgoed. Voor het volledige advies verwijzen wij naar de vierde bijlage bij de beslissing op bezwaar. Kort weergegeven komen de adviezen erop neer, dat het opslaan van afval in containers op deze locatie passend is. Het opslaan van afval op dit deel van het perceel past bij de inrichting van de tuin en heeft geen (onevenredig) nadelige invloed op de omliggende bebouwing en functies. De gevel van het pand op Mariaplaats 14 blijft voldoende zichtbaar en herkenbaar, de opslag is gelegen achter op het perceel, voorzien van een omheining met begroeiing die daardoor weinig opvalt. Van geluidsoverlast is geen sprake, daar het een druk deel van de binnenstad betreft waar enig geluid niet als onoverkomelijk wordt geacht. Ook mag het afval volgens eerdere afspraken enkel tussen 10.00 en 22.00 uur gedeponeerd worden, waardoor geluidsoverlast beperkt wordt. Daarnaast wordt voldaan aan de verschillende beleidsstukken die gelden voor de stad.

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten dat afwijken van het omgevingsplan wenselijk is en past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om die reden hebben wij de omgevingsvergunning verleend. Hieronder zullen wij ingaan op de bezwaren.

Reactie op de bezwaren

Procedure

Gegevens aanvraag

Bezwaarmakers geven het volgende aan. De informatie uit de aanvraag is niet volledig. Er wordt bijvoorbeeld geen melding gemaakt van de gevolgen voor de leefomgeving. Ook ontbreekt informatie over het soort afval, de hoeveelheid, de wijze van opslaan, van welke bedrijven dit afkomstig en ontbreken tekeningen en foto's. Nu alle essentiële informatie ontbrak om de aanvraag te beoordelen, had de aanvraag niet in behandeling genomen mogen worden. Wij merken hierover het volgende op.

Voor het beoordelen van de aanvraag is het van belang dat gegevens verstrekt worden die nodig zijn om de gevolgen van de activiteit te beoordelen voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij zijn van mening dat deze gegevens verstrekt zijn. Bij de aanvraag zijn tekeningen ingediend, waaruit blijkt welke oppervlakte gebruikt gaat worden voor het opslaan van afval en in welk deel van de tuin dit plaatsvindt. Duidelijk is dat het afval opgeslagen zal worden ten behoeve van de bedrijven die op deze locatie gevestigd zijn. Te lezen en op tekeningen te zien is, dat containers geplaatst gaan worden waarin dit afval gedeponeerd wordt. Wij zijn van mening dat wij op basis hiervan voldoende gegevens tot onze beschikking hadden om een beoordeling te maken van de situatie. Wij zijn dan ook van mening dat wij de aanvraag wel degelijk in behandeling konden nemen.

Volgorde van aanvragen

Bezwaarmakers geven het volgende aan. De omgevingsvergunning voor de omheining is nog niet onherroepelijk, daar er nog beroepsprocedures lopen. De omgevingsvergunning voor de omheining en het afwijken van het gebruik hadden gelijktijdig aangevraagd moeten worden. Nu is de omheining als gebonden beschikking verleend omdat het afval passend werd geacht in de tuin en is het afval vervolgens passend geacht omdat dit door een omheining aan het oog onttrokken wordt. Er is hier sprake van een cirkelredenering. Wij merken hierover het volgende op.

In eerste instantie waren wij van oordeel dat het opslaan van bedrijfsafval passend was binnen de bestemming 'Tuin' daar het een tuin bij een horecabedrijf betrof. Om die reden zijn handhavingsverzoeken die hier betrekking op hadden afgewezen en was geen omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik vereist. Op 6 juli 2023 hebben wij ook een aanvraag ontvangen voor de omheining en hebben wij de omgevingsvergunning hiervoor als gebonden beschikking verleend op 9 augustus 2024 omdat wij van mening waren dat deze ten behoeve van de bestemming gebouwd werd. Dat er tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning voor de omheining ook afgeweken moest worden van het bestemmingsplan was op dat moment naar onze mening niet aan de orde

In haar uitspraak van 21 december 2023 oordeelt de rechtbank Midden-Nederland dat het opslaan van bedrijfsafval niet passend is binnen de bestemming 'Tuin'. Naar aanleiding hiervan is een aanvraag ingediend voor het afwijken van het omgevingsplan voor wat betreft het gebruik. Tegen de omgevingsvergunning voor de omheining liep op dat moment nog een bezwaarprocedure. In de beslissing op bezwaar hebben wij, in lijn met de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland, alsnog afgeweken van het (toen nog van kracht zijnde) bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van de omheining en hieraan een stedenbouwkundige motivering ten grondslag gelegd. Hiermee is ook voor de omheining een beoordeling gemaakt over de impact hiervan op de omgeving en geoordeeld dat de omheining passend was binnen de (toen nog van toepassing zijnde) goede ruimtelijke ordening. Dat wij destijds een omgevingsvergunning verleend hebben zonder deze aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen en deze nu te gebruiken als argument voor het afwijken van het gebruik (omdat de

opslaglocatie hiermee aan het zicht onttrokken wordt) is daarom geen juiste weergave. De goede ruimtelijke ordening is zoals toegelicht wel degelijk beoordeeld in de bezwaarprocedure omtrent de omgevingsvergunning voor de omheining.

Tegen de beslissing op bezwaar is door bezwaarmakers beroep ingesteld, en deze beroepsprocedure loopt nog. Deze procedure laat onverlet dat de omgevingsvergunning voor de omheining verleend is en kan worden gebruikt. Dat wij de omheining op een later moment alsnog gelijktijdig met de aanvraag voor het afwijken van het gebruik zouden moeten behandelen, was op dat moment al niet meer mogelijk (mede gelet op artikel 6:16 van de Awb) en ook niet vereist.

Indieningstermijn reactie

Bezwaarmakers geven het volgende aan. De aanvraag is op 15 februari 2024 gepubliceerd. Bezwaarmakers hebben direct de originele aanvraag opgevraagd. Zij kregen hierop de reactie dat de aanvraag nog niet in behandeling was genomen. Op 23 februari 2024 werd vervolgens een besluit genomen op de aanvraag. Door deze wijze van handelen is het bezwaarmakers onmogelijk gemaakt een reactie in te dienen. Wij merken hierover het volgende op.

Voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor het afwijken van een omgevingsplan wordt de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd. In deze procedure is het opvragen van zienswijzen niet verplicht. Binnen de gemeente Utrecht is het gebruikelijk dat wij aanvragen publiceren en dat belanghebbenden tot aan het moment dat de omgevingsvergunning verleend wordt, een reactie kunnen indienen die wij betrekken bij de beoordeling. Dit vloeit echter niet voort uit wettelijke eisen maar betreft een mogelijkheid die wij bieden vanuit klantgerichtheid. Dat omwonenden slechts een korte periode de tijd hadden om een reactie in te dienen, maakt dan ook niet dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. Bovendien zijn de bezwaren in deze procedure alsnog meegenomen bij de beoordeling van de aanvraag, zodat omwonenden door de korte reactietermijn naar onze mening ook niet zijn benadeeld. Dat er is aangegeven dat de aanvraag nog niet in behandeling was, kunnen wij verder niet plaatsen. Wij kunnen hier geen stukken van terugvinden in het dossier, noch is dit concreet gemaakt door bezwaarmakers.

Wij merken voor de volledigheid op dat in dit geval een korte tijd tussen de aanvraag en de verlening van de omgevingsvergunning zat, omdat na de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland direct gestart is met een legalisatieonderzoek. Er moest namelijk opnieuw besloten worden op het handavingsverzoek en hiervoor was vereist dat wij een oordeel vormden over of het afval op deze locatie te legaliseren was door middel van een omgevingsvergunning.

Vermelding containeropslagplaats

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Uit de aanvraag is niet op te maken, dat deze ziet op het afwijken van het omgevingsplan. Er wordt enkel vermeldt dat het gaat om een containeropstelplaats, een term die de gemeente normaliter gebruikt voor een plaats op de openbare weg waar containers worden ingezameld en die niet uit de aanvraag zelf komt. Bewoners worden dan ook misleid. Wij merken hierover het volgende op.

De term containeropstelplaats komt overeen met hetgeen is aangevraagd, namelijk een deel van de tuin inrichten voor het opslaan van containers waarin bedrijfsafval wordt gedeponeerd. Van het misleiden van omwonenden is dan ook geen sprake. Wij merken daarnaast op dat omwonenden niet benadeeld zijn door de gekozen term. Zij hebben na het publiceren van het besluit de stukken opgevraagd en bezwaar gemaakt.

Meer verleend dan is aangevraagd

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Aangevraagd is de opslag van bedrijfsafval. Door het wijzigen van het gebruik naar een containeropstelplaats, is meer vergund dan is aangevraagd. Nu kunnen bijvoorbeeld ook rolcontainers met lege flessen worden opgeslagen. Wij merken hierover het volgende op.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten wij een aanvraag beoordelen zoals deze is ingediend.¹ In de aanvraag wordt als projectomschrijving het opslaan van bedrijfsafval genoemd. Het bedrijfsafval wordt niet nader gespecificeerd. Wel gaat het blijkens de bijlage met tekeningen om het plaatsen van containers (de locatie wordt een containerplek genoemd) binnen de omheining. Het afval wordt in deze containers gedeponeerd. Dit betekent dat alle soorten bedrijfsafval gedeponeerd mogen worden (dus ook glaswerk), mits dit in de containers gedeponeerd wordt. Het opslaan van afval of andere voorwerpen buiten de containers is op basis van de omgevingsvergunning niet toegestaan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Onderdelen die ontbreken in het stedenbouwkundige advies

Bezwaarmakers geven het volgende aan. In het stedenbouwkundige advies missen een aantal onderdelen. Zo komt de steeg niet in het advies voor, laat staan de woningen hierin die wel degelijk ramen hebben die in de steeg uitkomen. Ook wordt in het advies geen rekening gehouden met het feit dat het een binnenplaats betreft waar de omliggende muren zorgen voor weerkaatsing. Tot slot wordt het bedrijf dat de vergaderruimten verhuurt en een aanzienlijk aandeel in het afval heeft niet genoemd. Wij merken hierover het volgende op.

Naar aanleiding van de bezwaren is een aanvullend stedenbouwkundig advies opgevraagd waarin de omgeving van de opslaglocatie wordt meegenomen en rekening gehouden wordt met de woningen in de steeg. Wij zijn echter van mening dat de opslaglocatie geen onevenredige nadelige invloed heeft op de woningen in de steeg. Wij komen hier later onder het kopje 'overlast' op terug. Wij delen de mening dat er sprake is van een binnenterrein niet. Er is sprake van een voortuin, gelegen aan de Mariaplaats, de openbare weg. Daarnaast gelden in dit geval geen geluidsnormen, die maken dat het relevant is of er sprake is van een binnenterrein of niet. Ook hier komen wij in een latere alinea op terug. Tot slot maakt het voor de beoordeling niet uit welk bedrijf hier afval deponeert. In de aanvraag is aangegeven dat het om bedrijfsafval gaat op het adres Mariaplaats 14. De bedrijven die op dit adres gevestigd zijn mogen hier hun afval deponeren. De omgevingsvergunning heeft een zaaksgebonden werking en is niet (rechts)persoonsgebonden.

Onderdelen die onjuist zijn in het stedenbouwkundige advies

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Er is pas sinds 2022 sprake van een voor publiek toegankelijk restaurant op deze locatie. Er is dus geen sprake van een lange tijd van legale activiteiten waarvoor opslag van afval nodig is. De behoefte ontstond pas nadat de berging gesloopt moest worden. Voor 2016 werd afval opgeslagen in de achteraanbouw. In 2016 is deze ruimte verkleind en vernieuwd om een achtertuin mogelijk te maken. Hierbij is geen rekening gehouden met de toekomstige behoefte aan opslagruimte. Dat er nu dus een gebrek is aan opslagruimte is een gevolg van eigen keuzes in het verleden. Uit de schouw blijkt dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is dat er ruimte is voor opslag. De normale gang van zaken zou zijn dat de bedrijfsvoering aangepast wordt naar wat legaal mogelijk is. Als dit niet mogelijk is, past het bedrijf niet op deze locatie. Wij merken hierover het volgende op.

¹ Zie onder andere ECLI:NL:RVS:2022:755.

Sinds wanneer een restaurant op deze locatie gevestigd is en om welke reden de opslag in de tuin noodzakelijk is, is voor de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning niet relevant. Wij dienen enkel de gevraagde locatie te beoordelen aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een schouw plaatsgevonden in het kader van het legalisatieonderzoek. De onderhavige locatie is hierbij door vergunninghouder als meest wenselijk aangewezen (een aantal locaties waren niet mogelijk vanuit stedenbouwkundig en monumentaal oogpunt). Deze locatie is vervolgens aangevraagd. Wij zijn gehouden de aanvraag te beoordelen zoals deze is ingediend en te toetsen aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om welke reden de opslag op deze locatie aangevraagd wordt is hierbij niet van belang.

Niet passend binnen andere plannen

Bezwaarmakers geven het volgende aan. De omgevingsvergunning is in strijd met de 'Omgevingsvisie' verleend. Hierin is immers de wens opgenomen dat (binnen)tuinen groener moeten worden. De omgevingsvergunning is in strijd met de 'Ruimtelijke Strategie Utrecht 2024' (hierna: RSU 2040) verleend waarin is opgenomen dat kwaliteit en leefbaarheid leidend zijn in de ontwikkeling van de stad en dat de stad groener en gezonder moet worden met rustige plekken. De omgevingsvergunning is in strijd met de 'Nota volksgezondheid voor iedereen'. Hierin is opgenomen dat gezonde lucht, stille plekken en groen bevorderd moeten worden. Horecavoorzieningen worden niet toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten en binnenterreinen moeten zo groen mogelijk worden aangelegd. Tot slot is de omgevingsvergunning in strijd met het 'Ontwikkelingskader horeca 2018' (hierna: OHU 2018). Er mag immers geen uitbreiding van horeca plaatsvinden op de Mariaplaats 14. Wij merken hierover het volgende op.

In de 'Omgevingsvisie' staat al het gemeentelijke beleid over de leefomgeving. De 'Omgevingsvisie' bestaat uit een aantal beleidsdocumenten waaronder de 'RSU 2040'. Deze geeft ambities voor de stad als geheel. Dit document bevat echter geen regels waaraan rechtstreeks getoetst kan worden. De ambities uit de 'RSU 2040' zijn uitgewerkt in het omgevingsplan. Bij het afwijken van omgevingsplannen en het beoordelen van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het uiteraard wel van belang dat de plannen passen binnen de ambities die zijn vastgesteld voor de stad. Wij zijn van mening dat dit het geval is. Opgaven die zijn gesteld voor de binnenstad zijn onder andere ontwikkelingen in de richting van een groene, duurzame en klimaatbestendige wijk voor ontmoeten en verblijf. In de huidige situatie is er sprake van veel verharding. Dit wijzigt door de omgevingsvergunning niet. Wel is er sprake van een groen beeld vanaf de straat door onder andere de taxushaag. Dat de omgevingsvergunning in strijd met de 'RSU 2040' verleend zou zijn zien wij dan ook niet in.

In het 'Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019 – 2023, Gezondheid voor iedereen' beschermen van de stille plekken genoemd. Er worden om die reden geen horecavoorzieningen toegelaten in stille hofjes en rustige woonstraten. Ook in de 'Beleidsnota Geluid en Trillingen voor de bestaande stad en de nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Utrecht' komt dit aan de orde. De locatie aan de Mariaplaats ligt aan een drukke route vanuit het stationsgebied naar de oude binnenstad. Van een stil hofje is in dit geval geen sprake. Inmiddels is de beleidsnota 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027' van kracht waarin ook het belang van groene, schaduwrijke plekken wordt genoemd. Ook hier is de omgevingsvergunning niet mee in strijd verleend. Er is sprake van een verharde voortuin. Wel heeft de voortuin een groen aanzicht vanaf de straat. Dit verandert met de omgevingsvergunning niet.

In het 'OHU 2018' is het beleid opgenomen voor vestiging van horeca in de stad. Bij aanvragen voor nieuwe horecavestigingen of uitbreiding van bestaande horecavestigingen waarbij afgeweken moet worden van het toegestane gebruik, kan aan de hand van het 'OHU 2018' beoordeeld worden of

afwijken van het omgevingsplan gewenst is. Horeca is in het omgevingsplan 'Mariaplaats 14, Binnenstad' gedefinieerd als 'het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie'. In dit geval worden er geen drank en/of etenswaren verstrekt in de tuin voor het gebruik ter plaatse, noch wordt de tuin verhuurd voor bijeenkomsten. Van een horecafunctie of de uitbreiding hiervan is geen sprake. Er is enkel sprake van een containeropslaglocatie welke gebruikt wordt ten behoeve van het horecabedrijf dat in het pand op dit perceel gevestigd is.

Overlast

Bezwaarmakers geven het volgende aan. In de steeg bevinden zich woningen met ramen aan de zijde van de afvalopslag. De woningen kunnen enkel ventileren door deze ramen open te zetten. Hierdoor is in de woningen sprake van overlast van geluid. Dagelijks is te horen hoe kratten lege flessen kapot worden gegoid, hoe containers over de bestrating worden gerold en deksels open en dicht worden gedaan. Er is daarnaast sprake van ongedierte en stank. Anders dan gesteld wordt, betreft het een rustige en stille locatie. Tot slot is het door de omheining onmogelijk geworden flessen te stelen. Dit zorgt ervoor dat mensen die flessen willen stelen over de muur in de steeg klimmen. Dit alles zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Ook zorgt dit ervoor dat de verhuurbaarheid van de woningen wordt aangetast. Wij merken hierover het volgende op.

Het al dan niet bestaan van overlast is een kwestie van handhaving die bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning in principe geen rol speelt. Echter, als op voorhand vaststaat dat er overlast zal plaatsvinden, kunnen wij dit meenemen in het kader van de beoordeling van de aanvraag aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een goed beeld te vormen van de situatie heeft er een schouw plaatsgevonden. Hieruit kwam naar voren dat de tuin aan de voorzijde van het pand en aan de Mariaplaats ligt. De Mariaplaats is een drukke route vanuit het stationsgebied naar de oude binnenstad. Aan de zijde van Mariaplaats 15, 16, 16A, 16B en 16C bevindt zich een tuinmuur. Daarachter loopt een pad vanaf de Mariaplaats naar de achterliggende woningen. Vanaf het pad en de woonruimten op de begane grond bevinden zich ramen. De zijgevel van het hogere pand naast Mariaplaats 14 heeft een bakstenen gevel die voor een groot deel gesloten is. Er zijn enkele ramen in hoger gelegen delen van de gevel. Op de begane grond van het bakstenen gebouw en de bebouwing van nummer 15 zijn er ramen in de begane grondlaag.

Het afval wordt gedeponeerd in containers. Dit vindt meerdere malen per dag plaats en op die momenten vindt er een piek plaats in het geluid dat waargenomen kan worden in de woning. Hoewel wij begrijpen dat het vervelend is dat dit geluid in de woning is waar te nemen, merken wij op dat hiermee niet direct sprake is van overlast. Gelet op deze specifieke locatie in de binnenstad aan de drukke Mariaplaats en naast horecabedrijven, zal enig geluid van horecabedrijven geaccepteerd moeten worden. Met vergunninghouder is afgesproken dat het afval enkel tussen 10.00 en 22.00 uur gedeponeerd mag worden om ervoor te zorgen dat omwonenden in de avond en vroege ochtend geen geluid van het gedeponeerde afval horen in hun woning. Om ervoor te zorgen dat vergunninghouder zich aan deze afspraak houdt, hebben wij dit tevens als voorschrift opgenomen in een herziende omgevingsvergunning. Wij delen de mening dat dit voorschrift niet handhaafbaar is niet. Indien bezwaarmakers merken dat buiten de toegestane tijdstippen afval gedeponeerd wordt, kunnen zij hiervoor een melding indienen. Een inspecteur kan dan gaan posten om te kijken of er inderdaad buiten de toegestane tijden gedeponeerd wordt. Als dit het geval is, kunnen wij handhavend optreden. Gelet op het tijdvak waarbinnen deponeren is toegestaan, het feit dat dit slechts enkele keren per dag een piekbelasting oplevert en het een locatie betreft aan de Mariaplaats, valt op voorhand niet te voorzien dat er met het verlenen van de omgevingsvergunning sprake is van een dusdanige geluidsoverlast dat deze niet verleend had mogen worden.

Het afval dient in de containers opgeslagen te worden. Deze moeten op juiste wijze gebruikt worden. Dit houdt in dat deze afgesloten moeten zijn. Bij een juist gebruik hiervan zal geen stankoverlast plaatsvinden nu de containers op maandag en vrijdag opgehaald worden. Er is hiermee geen sprake van afval dat lang in de open lucht ligt. Wel is het van belang dat vergunninghouder de containers sluit. Wij gaan ervan uit dat vergunninghouder erop toe zal zien dat dit gebeurt en dat u vergunninghouder erop aanspreekt als dit niet gebeurt. Op voorhand gaan wij er echter vanuit dat de containers gesloten zullen worden waardoor stankoverlast en overlast van ongedierte beperkt zal blijven. Dit is dan ook geen omstandigheid die op voorhand leidt tot het niet kunnen verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor wat betreft het klimmen van personen over de tuinmuur merken wij op dat op voorhand niet gebleken is dat dit dusdanig veel voorkomt dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden omdat de woon- en leefomgeving van omwonenden hiermee wordt aangetast. Wij kunnen niet voorkomen dat er wel eens mensen over een muur klimmen. Wij hebben ook niet de bevoegdheid om dit te voorkomen of hiertegen handhavend op te treden. Mocht het voorkomen dat er iemand over de muur klimt, raden wij bezwaarmakers aan de politie te bellen en maatregelen te treffen om dit te voorkomen door bijvoorbeeld geen voorwerpen meer in de steeg te plaatsen die gebruikt kunnen worden om over de muur de klimmen. Ook kunnen bezwaarmakers met vergunninghouder afspraken maken over bijvoorbeeld het plaatsen van prikkeldaad of andere voorwerpen op de muur die het hier overheen klimmen bemoeilijkt.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat op voorhand niet is gebleken van een dusdanige overlast dat deze betrokken had moeten worden bij de beoordeling van de aanvraag. Dat hiermee de verhuurbaarheid van de woningen aangetast wordt is dan ook niet gebleken.

Schouw en alternatieve locaties

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Omwonenden zijn niet uitgenodigd voor de schouw. Ook is tijdens de schouw duidelijk geworden dat het alternatief van een opslag in de achtertuin wordt afgewezen omdat dit een nadelige invloed heeft op de directe omgeving. Aan de voorzijde wordt er echter geen rekening gehouden met de directe omgeving. Ook blijkt dat er in het pand wel degelijk alternatieve locaties beschikbaar zijn zoals vergaderruimten en de binnenplaats. Ook kan het afval beter aan de voorzijde van tuin geplaatst worden omdat hier maar een raam in de gevel zit en het geluid beter opgaat in de omgeving. Wij merken hierover het volgende op.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling moeten wij een aanvraag beoordelen zoals dat is ingediend. Indien dit op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat bereikt kan worden met aanmerkelijk minder bezwaren.²

Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland op 21 december 2023 heeft een legalisatieonderzoek plaatsgevonden. Onderzocht is of de situatie door middel van een omgevingsvergunning gelegaliseerd kon worden. Om die reden is de locatie bezocht door stedenbouw en erfgoed zonder het bijzijn van bewoners.

Verschillende opties zijn hierbij bekeken maar in geen van de gevallen is dit als een passende oplossing gezien. Opslag in de achtertuin wordt als niet passend gezien omdat hier, in tegenstelling tot onderhavige locatie sprake is van een rustige achtertuin zonder de reuring van de Mariaplaats. Opslag in het hoofdgebouw grenzend aan de achterzijde van de voortuin is als niet wenselijk gezien

² ECLI:NL:RVS:2017:2800.

omdat de monumentale gevel dan aangetast wordt. Er is een grote opening nodig in de gevel voor de containers. Het maken van een opslagruimte op de binnenplaats is als niet wenselijk beoordeeld omdat dit de herkenbaarheid van het monument aantast en buitenmuren met een hoge monumentwaarde doorbroken moeten worden. Het opslaan van afval aan de voorkant van de tuin wordt als niet wenselijk gezien omdat deze plek goed zichtbaar is vanaf de straat, hetgeen nadelige gevolgen heeft voor het stedenbouwkundige beeld en aanzien op de monumentale plek. Het gebruiken van de kelder is niet mogelijk omdat deze toegang niet geschikt is voor containers. Voor wat betreft het opheffen van een vergaderzaal voor de opslag van afval is dit door vergunninghouder als onwenselijk aangemerkt. Hierdoor mengen de stromen van het wegbrengen van het afval zich met bezoekersstromen. Dit wordt door vergunninghouder als niet haalbaar gezien voor de bedrijfsvoering. Gelet hierop is een aanvraag gedaan voor de bestaande locatie achter in de tuin. Zoals gezegd hebben wij deze locatie beoordeeld en geconcludeerd dat hiermee voldaan wordt aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een alternatief is niet beschikbaar omdat dit vanwege monumentale en stedenbouwkundige bezwaren niet mogelijk is, gelet op de indeling van het gebouw niet mogelijk is of niet haalbaar is voor de bedrijfsvoering van vergunninghouder.

Schade aan de boom

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Er dient minimaal 1,5 meter rondom de boom vrijgehouden te worden. Dit gebeurt niet. De containers en de omheining staan te dicht op de boom. Ook heeft vergunninghouder een zak strooizout naast de boom laten liggen. Als deze gaat lekken en de grond in komt, gaat de boom dood. Kennelijk weet vergunninghouder niet wat wel en niet opgeslagen kan worden op deze locatie. De omgevingsvergunning had dan ook niet verleend kunnen worden. Wij merken hierover het volgende op.

Voor het vellen van een boom is op grond van het 'Omgevingsplan Utrecht' een omgevingsvergunning vereist. Het niet in stand laten van de boom is dan ook niet toegestaan. Het is echter de verantwoordelijkheid van vergunninghouder om ervoor te zorgen dat de boom in stand blijft. Mocht blijken dat de boom niet in stand is gelaten waardoor een omgevingsvergunning vereist was, kunnen wij hiertegen handhavend optreden. Tot dit het geval is, zien wij geen reden om te twijfelen aan de instandhouding van de boom en gaan wij er vanuit dat vergunninghouder bij het plaatsen van afval rekening houdt met de boom. Voor wat betreft het plaatsen van een zak strooizout naast de boom, is dit opgelost nadat een inspecteur is langs geweest die in de omgeving was en ter plaatse is gaan kijken. De zak strooizout is inmiddels verwijderd.

Overig

Aanvrager

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Het betreft hier een sociëteit waar alleen mannen welkom zijn als lid. Dit is een achterhaald concept en het college zou zich moeten distantiëren hiervan. Ook past de commerciële invalshoek van de sociëteit niet bij de sociaal-culturele functie die de club van oudsher heeft. Het gebouw wordt inmiddels steeds intensiever gebruikt voor horecadoeleinden. Deze ontwikkeling moet afgeremd worden door het college. Wij merken hierover het volgende op.

Wij hebben aan aanvraag tot het opslaan van bedrijfsafval in containers ontvangen en dienen deze te beoordelen. Wie lid (mogen) zijn van het bedrijf is voor de beoordeling van de aanvraag niet relevant. Of het gebouw steeds intensiever gebruikt wordt voor horeca speelt ook geen rol in de beoordeling, daar enkel een deel van de tuin ter discussie staat. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat het bedrijfsafval slechts op deze locatie, binnen de omheining en in containers, opgeslagen mag worden, ook als er de horeca intensiveert.

Toezegging

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Toen de oorspronkelijke gebruiksmogelijkheid voor het restaurant werd verleend, is door het college toegezegd dat horeca niet uitgebreid zou worden op deze locatie. De toezegging is geformaliseerd door de tuin aan de voorzijde te schrappen als ontwikkellocatie. Door het nu toestaan van een opslag ten behoeve van horeca handelt het college in strijd met het vertrouwensbeginsel. Wij merken hierover het volgende op.

Zoals reeds eerder toegelicht zijn wij van mening dat het opslaan van afval ten behoeve van een horecabedrijf niet als uitbreiding van horeca aangemerkt kan worden. Er worden geen etenswaren en/of drank verstrekt en er is geen terras. Van een uitbreiding van horeca en daarmee het handelen in strijd met het vertrouwensbeginsel is dan ook geen sprake.

Reactie op aanvullend stedenbouwkundig advies

Geluid

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Er dient een geluidsmeting uitgevoerd te worden. Hieruit zal blijken dat het geluid boven het maximumniveau uitkomt. Er is sprake van een binnenterrein volgens de definitiebepaling in de jurisprudentie. Hierbij is het niet noodzakelijk dat het terrein aan vier zijden bebouwd is. Hiervoor geldt dus een strenger geluidsniveau. De voorschriften over de tijdstippen waarbinnen het afval weggegooid mag worden komen niet overeen met de geluidsnormen die stellen dat dit niet meer na 19.00 uur mag. Overigens is dit voorschrift niet te handhaven. Wij merken hierover het volgende op.

In hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) zijn milieubelastende activiteiten aangewezen. In hoofdstuk 4 van het Bal staan voor een aantal activiteiten maatregelen om geluidsemissie te beperken. Ook in het omgevingsplan kunnen milieubelastende activiteiten worden aangewezen. Voor deze gevallen kunnen eisen gesteld zijn aan het geluidsniveau. In dit geval betreft het een horecabedrijf dat afval deponiert in containers. Dit is geen milieubelastende activiteit waarvoor geluidsnormen gelden. Of er sprake is van een binnenterrein is dan ook niet relevant.

Aan de achterzijde van het pand was de vraag of er sprake was van een binnenterrein daar er hier sprake was van stemgeluid en geluid afkomstig van installaties. Er zijn daar maatwerkvoorschriften opgelegd. Zolang het echter het deponeren van afval betreft op de huidige locatie gelden er geen geluidsnormen. Wel speelt geluid een rol in het kader van de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zoals reeds gesteld vinden wij het opslaan van afval passend op deze locatie. Het open en dichtslaan van containers en het deponeren van afval hierin levert slechts op een aantal momenten per dag voor een korte periode een piekbelasting op. Het betreft hier een plek in de binnenstad waar enig geluid van horecabedrijven geduld moet worden. Er wordt een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden om ervoor te zorgen dat de pieken in het geluid niet in de nacht en vroege ochtenduren plaatsvindt.

Hoogte muur

Bezwaarmakers geven het volgende aan. De muur is niet 2,10 meter maar 1,75 meter hoog. Deze hoogte houdt geluid en geur niet tegen. Wij merken hier het volgende over op.

Tijdens de schouw is de locatie en de muur bekeken. Deze is niet gemeten. Op basis van wat tijdens de schouw is vastgesteld is beoordeeld dat het opslaan van afval passend is op deze locatie. Of de muur een andere hoogte heeft maakt voor de beoordeling niet uit. Met deze hoogte vormt de muur nog steeds voldoende scheiding tussen de opslagplaats en de steeg.

Restaurant

Bezwaarmakers geven het volgende aan. Dat het restaurant hier al sinds 1900 zou zitten is niet relevant voor de beoordeling. Dit levert geen bestaand recht op om de tuin in strijd met het omgevingsplan te gebruiken. Ook is het gebruik als restaurant onderbroken geweest en is deze pas sinds 2022 geopend voor publiek. Wij merken hierover het volgende op.

Wij zijn het met bezwaarmakers eens dat het niet relevant is of het restaurant hier al sinds 1900 zit. Dit speelt geen rol in de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en zorgt er ook zeker niet voor dat er een bestaand recht is om de tuin in strijd met het omgevingsplan te gebruiken. Wij achten de opslaglocatie op deze plaats passend, ongeacht sinds wanneer het restaurant op deze locatie gevestigd is.

Openbare weg

Bezwaarmakers geven het volgende aan. De steeg is aan te merken als openbare weg waardoor het afval hier direct aan grenst. Er is hier wel een hek maar die mag niet op slot omdat het een openbare weg betreft. Wij merken hierover het volgende op.

Of de steeg een openbare weg is of niet is voor de beoordeling van de aanvraag niet relevant. Enkel relevant is of wij de opslaglocatie hier passend achten. Zoals gesteld zijn wij van mening dat dit het geval is.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat met het toestaan van een containeropstelplaats op deze locatie in de tuin van Mariaplaats 14 sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij konden op grond van artikel 5.18, in samenhang gelezen met artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl dan ook afwijken van het omgevingsplan en op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a een omgevingsvergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsactiviteit. De bezwaren geven geen aanleiding tot een ander oordeel. Wel hebben wij besloten de omgevingsvergunning aan te vullen voor wat betreft de voorschriften. In de vijfde bijlage bij de beslissing op bezwaar treft u de omgevingsvergunning die strekt ter vervanging en waaraan het voorschrift is verbonden met betrekking tot het tijdvak waarbinnen afval gedeponeerd mag worden.

BIJLAGE 2: JURIDISCH KADER

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 8.1, eerste lid, in samenhang gelezen met artikel 7:1, eerste lid

Een belanghebbende kan bezwaar maken tegen een besluit.

Artikel 7:11, eerste lid

Indien het bezwaar ontvankelijk is, vindt op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats.

Omgevingswet

Artikel 5.1, eerste lid, onder a

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten: een omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.18, eerste lid

Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1

Besluit kwaliteit leefomgeving

Artikel 8.0a, tweede lid

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGE 3: STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

Advies stedenbouwkundige en erfgoedaspecten opslag van bedrijfsafval in de voortuin van Mariaplaats 14

Het betreft een advies over de opslag van lege flessen en bedrijfsafval aan de Mariaplaats 14 ten behoeve van een restaurant en een sociëteit. De omheining is eerder vergund (kenmerk HZ_WABO-23-236610). Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank is de opslag van bedrijfsafval strijdig met de bestemming 'Tuin' van het bestemmingsplan. Vanwege het afwijken van het bestemmingsplan en vanwege de monumentwaarden is een stedenbouwkundig advies en een erfgoedadvies gevraagd. Onderstaand wordt ingegaan op de afwijking van het bestemmingsplan om lege flessen en containers met bedrijfsafval op te slaan.

Locatie

Op de locatie is al zeer lange tijd een restaurant. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Het betreft hier een 16^e eeuwse huis, terugliggend in de rooilijn. In het huis zijn ook deels restanten van het oudere claustrale huis (behorende bij de vroeger immunitet St. Marie) aanwezig dat hier heeft gestaan. Het bouwdeel dat aan de Mariaplaats grenst is een latere bouwphase. In de bebouwing is een restaurant en sociëteit gesitueerd. Het huidige gebruik van het gebouw met restaurant en sociëteit is toegestaan. Het restaurant heeft een eigen ingang aan de voorzijde van het pand, vanaf de straat. De bevoorrading gaat via de voortuin, waar een toegang is naar de kelder onder het restaurant. De tuin aan de voorzijde wordt al zeer lang gebruikt als toegang naar de kelder van het pand voor de bevoorrading. Ook zijn de entree van de ontvangsthuis naar de sociëteit en de vergaderzalen te bereiken via de voortuin. De voortuin heeft een diepte van circa 25 meter.

Huidige situatie

De opslag van lege flessen gebeurt nu achterin de voortuin. Dat geldt ook voor de opslag van afval van het restaurant en de sociëteit. De zone wordt afgeschermd met een omheining om te zorgen dat de lege flessen niet worden meegenomen door onbevoegden. Rond het hekwerk staat groenblijvende beplanting. De omheining is reeds vergund (HZ_WABO-23-236610). De opslag van flessen en de afvalcontainers wordt hiermee vanaf de straat aan het zicht onttrokken. Daarbij blijft de achtergevel goed zichtbaar en herkenbaar. Onderstaand wordt ingegaan op de mogelijkheden om de opslag van lege flessen en bedrijfsafval in te passen. Bij de afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik wordt uitgegaan dat de tuin en gevel van het pand herkenbaar blijven.

Verkenning inpassing Stedenbouw en Erfgoed

Om de mogelijkheden voor de ruimtelijke inpassing te verkennen is er een schouw geweest. Bij verschillende plekken is bekeken of die geschikt zijn voor de opslag. Om verschillende redenen zijn die afgevalen en is de huidige situatie overgebleven. De onderstaande plekken zijn bekeken:

- Het maken van een inpandige ruimte voor de opslag grenzend aan de achterzijde van de voortuin. Dit is niet wenselijk omdat de monumentale gevel die aan de tuin grenst dan niet in stand gelaten kan worden.
- Het maken van een opslagruimte op de binnenplaats of in de achtertuin. Dit is door de eigenaren als niet haalbaar aangemerkt omdat de verplaatsingen van afval en lege flessen zich mengen met de bezoekersstromen en de bedrijfsvoering belemmeren. Daarnaast is het bebouwen van de binnenplaats geen geschikte ingreep voor de herkenbaarheid van het monument. Deze binnenplaats is een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen het 16^e eeuwse huis en de latere bebouwing. Het is dan ook altijd als open binnenplaats bedoeld. Daarnaast zou een ontsluiting van een opslagruimte op de binnenplaats nadelige gevolgen hebben voor de monumentwaarden van het 16^e eeuwse huis, bestaande uit doorbraken in buitenmuren met hoge monumentwaarde en verstoring van de hoofdropzet van het 16^e eeuwse huis. Ook

zal het afvoeren van containers en lege flessen via Achter Clarenburg merkbaar zijn voor de directe omgeving.

- Het opheffen van een vergaderzaal ten behoeve van opslag van bedrijfsafval en lege flessen. Dit wordt als niet haalbaar gezien omdat de verplaatsingen van afval en lege flessen zich in het pand zou mengen met de bezoekersstromen. Daarnaast wordt het gebruik van het pand beperkt als een vergaderruimte zou vervallen.
- Het gebruiken van de kelder voor de opslag van lege flessen en bedrijfsafval. De toegang naar de kelder vanuit de binnenplaats wordt gebruikt voor de bevoorrading. Deze toegang is voor de bedrijfsvoering niet geschikt.

De huidige plek van de opslag van lege flessen en de afvalcontainers wordt door een hek en groenblijvende beplanting omkleed. Dit is denkbaar uit het oogpunt van de monumentwaarden. Het oppervlak van de opslag kan tot de huidige omvang beperkt blijven. De bevoorrading dient in de kelder te blijven. De gevel blijft vanaf de straat voldoende zichtbaar en herkenbaar. Vanaf de straat is er groen zichtbaar en door de grote afstand tot de straat is het weinig opvallend in de tuin. Door het hekwerk met beplanting (taxusbepanting) aan de buitenzijde is er een beeld van natuurlijk groen. Nabij de boom komt een opstaande rand in de bestrating zodat containers niet tegen de boom botsen schade aan de boom wordt voorkomen.

Conclusie

De conclusie is dat de inpassing van de opslag van lege flessen en afvalcontainers op de huidige plek denkbaar is vanuit Stedenbouw en Erfgoed en er in dit opzicht kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het restaurant en de sociëteit zijn planologisch gezien toegestaan en een voorziening voor opslag is daarbij nodig voor de bedrijfsvoering. Uit de schouw is gebleken dat de plek voor de opslag van flessen en containers inpasbaar is en dat andere locaties afvallen vanwege de monumentwaarde van het pand en de bedrijfsvoering. Vanaf de straat is er groen zichtbaar en door de grote afstand tot de straat is het weinig opvallend in de tuin. De gevel blijft vanaf de straat voldoende zichtbaar en herkenbaar. De gevels van de omliggende panden zijn grotendeels gesloten en er is een hoger gelegen dakterras, wat zorgt voor afscherming. Daarnaast ligt het perceel in een druk deel van de binnenstad waar aan de voorzijden reuring is. De effecten van de beoogde opslag worden in deze situatie als aanvaardbaar gezien.

BIJLAGE 4: AANVULLEND STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

Aanvullend advies erfgoedaspecten en stedenbouwkundig Mariaplaats 14 (GU-Z2024-0002056)

Er is een aanvullend advies gevraagd naar aanleiding van de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de tuin naar een containeropstelplaats ten behoeve van het restaurant en de sociëteit 'De Vereeniging'. De bezwaren hebben betrekking op de advisering/ruimtelijke inpassing en de schouw ten behoeve van de opslag in de tuin van de Mariaplaats 14. Onderstaand wordt ingegaan op de verschillende bezwaren. Voor dit aanvullend advies zijn ze onderverdeeld in vier categorieën met elk een aantal punten. Onderstaand wordt ingegaan op de erfgoedaspecten en stedenbouwkundige aspecten.

1. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het bezwaar is aangegeven dat in het stedenbouwkundige advies op basis waarvan is afgeweken van het omgevingsplan een aantal onderdelen ontbreekt.

- In het advies staat dat de gevels van de omliggende panden grotendeels gesloten zijn. Dit is onjuist. De opslag staat op 2 meter afstand van een woning met 3 ramen en een deur naar de steeg.
- Er is sprake van een binnenterrein waardoor aangescherpte geluidsnormen gelden omdat de omliggende muren zorgen voor weerkaatsing.
- De steeg komt in het advies niet voor. De opslag ligt echter direct aan de openbare weg (slechts gescheiden door een muurtje);
- Er is geen aandacht voor veiligheidsaspecten. Er worden kratten met statiegeldflesjes opgeslagen en dit leidt tot inbraak. Aangezien er een hek om de opslag is geplaatst vindt diefstal nu plaats via het muurtje. Dit tast de veiligheid van de bewoners aan.
- Er wordt geen melding gemaakt van het bedrijf dat vergaderruimte verhuurt. Dit bedrijf heeft een aanzienlijk aandeel in het afval.

Reactie

De tuin ligt aan de voorzijde van het pand en ligt aan de straat. Het betreft een voortuin die open is aan de zijde van de straat. In dit geval is het geen terrein aan de achterzijde van de bebouwing, achter de achtergevelrooilijn. De voorzijde ligt aan de Mariaplaats, een drukke route vanuit het stationsgebied naar de oude binnenstad. Door de ligging in een druk gebied betreft het hier geen rustig binnenterrein.

Rustige binnenterreinen liggen veelal aan de achterzijde, waarbij het terrein rondom is begrensd is door bebouwing.

Aan de zijde van Mariaplaats 15 en 16, 16A, 16B en 16C wordt de voortuin begrensd door een tuinmuur met een hoogte van circa 2,1 meter. Langs de tuinmuur loopt een pad naar de achterliggende woningen. Vanaf het pad en de woonruimten op de beganegrond is zicht op de tuinmuur. Aan de straatzijde is er een hek waarmee het pad kan worden afgesloten. Het eventueel over de tuinmuur klimmen van mensen om op het perceel Mariaplaats 14 te komen valt buiten het bestek van de afwijking van het bestemmingsplan.

De zijgevel van het hogere pand naast Mariaplaats 14 heeft een bakstenen gevel die voor een groot deel gesloten is. Er zijn enkele ramen in hoger gelegen delen van de gevel. Zie de onderstaande foto. Op de beganegrond van het bakstenen gebouw en de bebouwing van nummer 15 zijn er ramen in de begane grondlaag. Vanuit die ramen op de begane grond is er zicht op de tuinmuur van Mariaplaats 14.

In de 'Beslissing op handhavingsverzoek Berging Mariaplaats 14' kenmerk: CHZ_KLA-22-42228-CDZJADV-2125 is aangegeven dat Sociëteit De Vereniging de regel hanteert dat er tussen 22:00 's avonds en 10:00 uur 's ochtends geen afval in de containers wordt gedeponeerd. De gemeente achtte dit redelijk. Met betrekking tot het woon- en leefklimaat is het van belang dat de gebruikers van het complex Mariaplaats 14 ook in de toekomst tussen 22:00 's avonds en 10:00 uur 's ochtends in de regel geen afval in de containers deponeren. In stedenbouwkundig opzicht is het advies dit mee te nemen in het besluit. De specifieke locatie in de binnenstad brengt wel met zich mee dat er geluid van omwonenden en horecabedrijven kan worden gehoord. Enig geluid wordt niet als onoverkomelijk geacht.

Bij de bezwaren wordt daarnaast aangegeven dat er sprake is van aangescherpte geluidsnormen. Voor zover hiervan sprake is worden de milieu-aspecten afzonderlijk beoordeeld. Het is geen onderdeel van het aanvullend advies over de erfgoedaspecten en stedenbouwkundige aspecten.



Foto van de zijgevel die zichtbaar is vanaf de Mariaplaats

2. Onderdelen die wel in het advies zijn opgenomen maar onjuist zijn:

Bij de onderstaande punten is in het bezwaar aangegeven dat deze onjuist zijn opgenomen in het eerdere advies.

- Tegen de omgevingsvergunning voor de omheining loopt nog beroepsprocedure en de beslissing staat dus nog niet vast.
- Er zou al zeer lange tijd een restaurant gevestigd zijn op de locatie; echter, dit betrof geen publiekelijk toegankelijk restaurant. Pas sinds 2022 is er sprake van een restaurant in de normale zin van het woord. Of dit is toegestaan valt ook nog te bezien aangezien beroep is ingesteld tegen de exploitatievergunning.
- Er is hier geen sprake van een lange tijd aan legale activiteiten die behoefte hebben aan afvalopslag. De bedrijven hebben zich hier pas in 2022 gevestigd. De behoefte ontstond pas nadat de illegale berging verwijderd moest worden.
- Voor 2016 werd afval opgeslagen in de achteraanbouw. In 2016 is deze ruimte verkleind en vernieuwd om een achtertuin mogelijk te maken. Hierbij is geen rekening gehouden met de toekomstige behoefte aan opslagruimte. Dat er dus nu een gebrek is aan opslagruimte is een

gevolg van eigen keuzes in het verleden. Er zou opnieuw een verbouwing plaats moeten vinden of een ruimte opgeofferd moeten worden voor de opslag van afval.

Reactie

Onderstaand wordt ingegaan op de punten waarbij gesteld wordt dat ze onjuist in het advies staan.

Omgevingsvergunning omheining

In het eerdere advies is aangegeven dat de omheining met beplanting eerder vergund is als gebonden beschikking (kenmerk HZ_WABO-23-236610). Er loopt nog een beroep. Het besluit staat dan niet onherroepelijk vast.

De aanwezigheid van een restaurant op de locatie

Het restaurant is geen nieuwe functie voor de locatie. Er zijn foto's van het restaurant rond 1900. Zie de bijlage. Dit is te zien in de bijlage die onderdeel is van de omgevingsvergunning van 17 juni 2021 voor het wijzigen van de entree van het restaurant (HZ_WABO-21-18245). De functie van restaurant is op de begane grond en in de kelder toegestaan in het bestemmingsplan Mariaplaats 14, Binnenstad (2016). In de aanbouw zijn vergaderruimten met additionele horeca mogelijk zoals afgebeeld in het bestemmingsplan. In het voorgaande bestemmingsplan Binnenstad (2012) was ook een restaurant toegestaan.

Uitbouw aan de achterzijde

Aan de achterzijde is oude bebouwing vervangen door een nieuwe aanbouw en er is een tuin aangelegd met een diepte van 13 meter. In 2018 was de verbouwing nog in uitvoering. Als onderdeel van de plannen is destijds gekozen voor een kleinere aanbouw en een tuin aan de achterzijde en om geen aan- en afvoeroute via deze tuin te maken voor de bedrijfsmatige activiteiten, alleen een vluchtroute. In het bestemmingsplan is wel de mogelijkheid opgenomen om een ontsluiting voor woningen via Achter Clarenburg mogelijk te maken. Voor geluid op de gevel van gevoelige gebouwen aan de achterzijde is in 2016 een maatwerkvoorschrift opgelegd. De achterzijde is daarom geen geschikte locatie.

Opnieuw verbouwen of opofferen ruimte

In de loop der tijd kan de behoefte aan opslagruimte en de wijze waarop de opslag plaatsvindt wijzigen. Het verbouwen of het opofferen van een ruimte voor de opslag zijn ingrepen om te onderzoeken maar niet de enige mogelijkheden voor de opslag van afval en flessen. Het staat een aanvrager vrij om een ander voorstel in te dienen. Het plan wordt beoordeeld zoals dat wordt voorgelegd. Er zijn verschillende alternatieven voor de opslag van afval en flessen onderzocht. Zie de reactie bij punt 5. Uit de beoordeling kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde locatie voldoende geschikt is om in te passen wat betreft de monumentaspecten en stedenbouwkundige aspecten

3. Niet passend binnen andere plannen:

Er wordt aangegeven dat de opslag niet past in de onderstaande gemeentelijke plannen.

- De omgevingsvergunning is in strijd met de omgevingsvisie verleend. Hierin is immers de wens opgenomen dat (binnen)tuinen groener moeten worden.
- De omgevingsvergunning is in strijd met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2024 (hierna: RSU 2040) verleend waarin is opgenomen dat kwaliteit en leefbaarheid leidend zijn in de ontwikkeling van de stad en dat de stad groener en gezonder moet worden met rustige plekken.

- De omgevingsvergunning is in strijd met de Nota volksgezondheid voor iedereen. Hierin is opgenomen dat gezonde lucht, stille plekken en groen bevorderd moeten worden. Horecavoorzieningen worden niet toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten en binnenterreinen moeten zo groen mogelijk worden aangelegd.

Reactie

In de plannen zijn de hekwerken beplant. In de huidige situatie is er veel verharding die er kan blijven. De inrichting van de tuin gebeurt door de eigenaar. Vanaf de straat is er een groen beeld.

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2024 geeft een ontwikkeling aan voor de stad als geheel. Het zijn geen regels voor een rechtstreekse toetsing zoals een bestemmingsplan. Opgaven voor de historische binnenstad zijn onder andere ontwikkelingen in de richting van een groene, duurzame en klimaatbestendige wijk en als plek voor ontmoeting en verblijf. De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2024 vormt geen belemmering voor de aanvraag.

In het 'Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019 – 2023, Gezondheid voor iedereen' wordt het beschermen van de stille plekken genoemd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toe in stille hofjes en rustige woonstraten. Ook in de 'Beleidsnota Geluid en Trillingen voor de bestaande stad en de nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Utrecht' komt dit aan de orde. De locatie aan de Mariaplaats ligt aan een drukke route en is niet zo'n stil hofje.

4. Overlast

Met betrekking tot overlast is het onderstaande bezwaar aangevoerd:

- In de steeg bevindt zich een woonhuis dat enkel kan ventileren aan de kant van de steeg. In dit huis, met geluidsgevoelige ruimte, is elke dag te horen hoe kratten lege flessen kapot worden gegooid, karren over de bestrating worden gerold etc. daarnaast is er sprake van ongedierte en stank. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat aangetast. Dat er sprake is van geluidsoverlast lijkt erkend te worden doordat gesteld wordt dat er in de nabijheid sprake is van reuring. Echter, in de steeg is er sprake van stilte. Door de overlast wordt ook de verhuurbaarheid van de woning aangetast.

Reactie

Tussen de voortuin van Mariaplaats 14 en het pad dat de woning ontsluit staat een tuinmuur die het perceel afschermt. Ter plaatse van de tuinmuur is er een afscherming van het perceel. De containers zijn dicht en worden alleen geopend bij het deponeren van afval.

Zie verder de reactie bij punt 1. Met betrekking tot het woon- en leefklimaat is het van belang dat de gebruikers van het complex Mariaplaats 14 ook in de toekomst tussen 22:00 's avonds en 10:00 uur 's ochtends in de regel geen afval in de containers deponeren. In stedenbouwkundig opzicht is het advies dit mee te nemen in het besluit.

De specifieke locatie in de binnenstad brengt wel met zich mee dat er geluid van omwonenden en horecabedrijven kan worden gehoord en verwacht. Enig geluid wordt niet als onoverkomelijk geacht. Daarnaast ligt Mariaplaats 14 aan een drukke route.

5. Schouw

Over de schouw zijn de onderstaande punten naar voren gebracht:

- Omwonenden zijn niet uitgenodigd voor de schouw. Uit de schouw blijkt dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is dat er ruimte is voor opslag. De normale gang van zaken zou zijn dat de bedrijfsvoering aangepast wordt naar wat legaal mogelijk is. Als dit niet mogelijk is, past het bedrijf niet op deze locatie. De bedrijven wisten wat er aan legale opslagruimte was en hebben toch besloten zich hier te vestigen in 2022.

- Ook is tijdens de schouw duidelijk geworden dat het alternatief van een opslag in de achtertuin of op de binnenplaats wordt afgewezen omdat het afvoeren van het afval via Achter Clarenburg merkbaar zal zijn voor de directe omgeving. Echter, aan de voorzijde wordt geen rekening gehouden met de directe omgeving.
- Er zijn binnen wel degelijk voldoende ruimtes die gebruikt kunnen worden voor afval. Er zijn ruimtes die niet gebruikt worden voor vergaderingen, er is een onoverdekte rookplaats. Ook in de tuin zijn meer voor de hand liggende locaties zoals voor in de tuin naast de steeg, waar maar 1 raam zit. Dit is ook dicht bij de straat waardoor het geluid beter opgaat in de omgeving.

Reactie

De schouw heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank dat de opslag niet passend is in binnen de bestemming 'Tuin'. Bij de schouw zijn verschillende ruimtes en de tuin bekeken. De schouw is gebruikt bij het vormen van een beeld van de locatie met het oog op erfgoedaspecten en stedenbouwkundige aspecten.

Onderstaand een overzicht van de bevindingen van de verschillende plekken en eventuele opslag van afval aangevuld met de punten die in het bezwaarschrift zijn vermeld.

- *Opslag in het hoofdgebouw grenzend aan de achterzijde van de voortuin.*
Dit is niet wenselijk omdat de monumentale gevel die aan de tuin grenst dan niet in stand gelaten kan worden. Hier zou een grote opening in de gevel nodig zijn als doorgang voor containers via de voortuin.
Het afvoeren van containers en lege flessen via de achtertuin richting Achter Clarenburg wordt als nadelig worden ervaren voor de directe omgeving. Bovendien zijn er weinig activiteiten toegestaan in de tuin vanwege de geldende maatwerkvoorschriften.
- *Het maken van een opslagruimte op de binnenplaats van het hoofdgebouw.*
Het bebouwen van de binnenplaats ten behoeve van opslag is geen geschikte ingreep voor de herkenbaarheid van het monument. Deze binnenplaats is een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen het 16e eeuwse huis en de latere bebouwing. Het is dan ook altijd als open binnenplaats bedoeld. Daarnaast zou een ontsluiting van een opslagruimte op de binnenplaats nadelige gevolgen hebben voor de monumentwaarden van het 16e eeuwse huis, bestaande uit doorbraken in buitenmuren met hoge monumentwaarde, verstoring van de hoofdropzet van het 16e eeuwse huis.
- *Het opheffen van een vergaderzaal ten behoeve van opslag van bedrijfsafval en lege flessen.*
De functie van vergaderzaal is toegestaan in het bestemmingsplan en reden om deze functie niet uit te sluiten. De eigenaren zien het als een belangrijk onderdeel. Bij de opslag in het hoofdgebouw en de vergaderzalen mengen verplaatsingen van afval en lege flessen zich met bezoekersstromen. Dit is door de eigenaren als niet haalbaar aangemerkt wat betreft de bedrijfsvoering.
- *Het gebruiken van de kelder voor de opslag van lege flessen en bedrijfsafval.*
De toegang naar de kelder vanuit de binnenplaats wordt gebruikt voor de Bevoorrading van vaten. De toegang is niet geschikt voor rolcontainers. Het verplaatsen van lege flessen gaat daarom niet via de voortuin naar de kelder.
- *Het gebruiken van een plek vóór in de tuin voor de opslag van lege flessen en bedrijfsafval.*
De opslag op deze plek zal goed zichtbaar zijn vanaf de straat en heeft nadelige gevolgen voor het stedenbouwkundig beeld en aanzien op de monumentale

plek.

– *Op slag van bedrijfsafval op de huidige plek omkleed door beplanting*

De huidige plek van de opslag van lege flessen en de afvalcontainers wordt door een hek en groenblijvende beplanting omkleed. Dit is voldoende passend uit het oogpunt van de monumentwaarden. Het oppervlak dient tot de huidige omvang beperkt blijven. De bevoorrading dient in de kelder te blijven. De gevel blijft vanaf de straat voldoende zichtbaar en herkenbaar. Vanaf de straat is er groen zichtbaar en door de grote afstand tot de straat is het weinig opvallend in de tuin. Door het hekwerk met beplanting (taxusbeplanting) aan de buitenzijde is er een beeld van natuurlijk groen. Zie de bijlage: Containerplek op het voorterrein van Mariaplaats 14.

Conclusie

De voorgestelde locatie voor de opslag van afval en flessen voor het bestaande restaurant en de bestaande vergaderfunctie is voldoende geschikt om in te passen wat betreft de monumentaspecten en stedenbouwkundige aspecten. Er zijn verschillende alternatieven voor de opslag van afval beoordeeld ten aanzien van monumentaspecten, stedenbouwkundige aspecten en mogelijke overlast die ervaren kan worden in de omgeving. Hierbij is meegenomen dat het restaurant en de vergaderlocatie zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Uit de beoordeling is de betreffende locatie naar voren gekomen als geschikt. Alles afwegende is het advies om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan voor de gevraagde gebruikswijzing. Daarbij is van belang dat tussen 22:00 's avonds en 10:00 uur 's ochtends in de regel geen afval en flessen in de containers worden gedeponeerd.

5.1.2.e afdeling Erfgoed

5.1.2.e afdeling Stedenbouw

Containerplek op het voorterrein van Mariaplaats 14

STREKT TER VERVANGING

Sociëteit "De Vereeniging"

Mariaplaats 14

3511 LJ UTRECHT



Behandeld door 5.1.2.e
Doorkiesnummer 5.1.2.e
E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl
Bijlage(n) 1 set tekeningen
Uw Kenmerk:
Uw brief van:

Datum 2 augustus 2024
Ons kenmerk GU-Z2024-0002056
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning – strekt
ter vervanging
Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan Sociëteit "De Vereeniging" voor: het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de tuin naar een containeropstelplaats op de locatie Mariaplaats 14 te Utrecht.

In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

In deze omgevingsvergunning staan voorschriften (regels) waar u zich aan moet houden. Lees deze omgevingsvergunning daarom goed door.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl, zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning direct gebruiken. Wel is dit tijdens de beroepstermijn 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 beroepstermijn begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of beroep is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon 5.1.2.e

Kosten

De kosten voor het behandelen van de aanvraag zijn € 5.1.2.b De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening van de BghU. Daarin staat hoe bezwaar kan worden gemaakt tegen de leges. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 7.1	Omgevingsplanactiviteit: strijdig gebruik	€ 5.1.2.b

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan dit besluit vindt u de contactgegevens.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders

5.1.2.e

Medewerker bezwaar en beroep 5.1.2.e

Deze beslissing is digitaal tot stand gekomen en hierdoor niet voorzien van een handtekening

In beroep tegen dit besluit

Bent u het nog niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen in beroep gaan. Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing op bezwaar staat schriftelijk beroep open bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht (o.v.v. bodemzaken of voorlopige voorzieningen), Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. U dient er rekening mee te houden dat hiervoor griffierecht verschuldigd is.

Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld.

Activiteiten

Deze omgevingsvergunning gaat over de volgende wettelijke vergunningsactiviteiten:

- Omgevingsplanactiviteit: afwijken van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet).

Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de tuin naar een containeropstelplaats op Mariaplaats 14 te Utrecht.

Omgevingsplan

- Voor het projectgebied geldt het omgevingsplan "Gemeente Utrecht: Mariaplaats 14, Binnenstad". Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1 van het omgevingsplan, de opslag van bedrijfsafval is strijdig met de bestemming 'Tuin'.
- Op grond van artikel 5.18 van de Omgevingswet juncto afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn wij bevoegd af te wijken de regels in het omgevingsplan.
- Het omgevingsplan Algemene regels bevat geen bepalingen die relevant zijn voor deze aanvraag om omgevingsvergunning.

Procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de Reguliere voorbereidingsprocedure.

De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend.

Overwegingen

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld. Wij vinden uw plan aanvaardbaar op grond van de volgende motivering:

Overwegingen Stedenbouw

De omheining is eerder vergund (kenmerk HZ_WABO-23-236610). Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank is de opslag van bedrijfsafval strijdig met de bestemming 'Tuin' van het bestemmingsplan. Vanwege het afwijken van het bestemmingsplan en vanwege de monumentwaarden is een stedenbouwkundig advies en een erfgoedadvies gevraagd. Onderstaand wordt ingegaan op de afwijking van het bestemmingsplan om lege flessen en containers met bedrijfsafval op te slaan.

Locatie

Op de locatie is al zeer lange tijd een restaurant. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Het betreft hier een 16^e eeuwse huis, terugliggend in de rooilijn. In het huis zijn ook deels restanten van het oudere claustrale huis (behorende bij de vroeger immunitet St. Marie) aanwezig dat hier heeft gestaan. Het bouwdeel dat aan de Mariaplaats grenst is een latere bouwphase. In de bebouwing is een restaurant en sociëteit gesitueerd. Het huidige gebruik van het gebouw met restaurant en sociëteit is toegestaan. Het restaurant heeft een eigen ingang aan de voorzijde van het pand, vanaf de straat. De bevoorrading gaat via de voortuin, waar een toegang is naar de kelder onder het restaurant.

De tuin aan de voorzijde wordt al zeer lang gebruikt als toegang naar de kelder van het pand voor de bevoorrading. Ook zijn de entree van de ontvangsthal naar de sociëteit en de vergaderzalen te bereiken via de voortuin. De voortuin heeft een diepte van circa 25 meter.

Huidige situatie

De opslag van lege flessen gebeurt nu achterin de voortuin. Dat geldt ook voor de opslag van afval van het restaurant en de sociëteit. De zone wordt afgeschermd met een omheining om te zorgen dat de lege flessen niet worden meegenomen door onbevoegden. Rond het hekwerk staat groenblijvende beplanting. De omheining is reeds vergund (HZ_WABO-23-236610). De opslag van flessen en de afvalcontainers wordt hiermee vanaf de straat aan het zicht onttrokken. Daarbij blijft de achtergevel goed zichtbaar en herkenbaar. Onderstaand wordt ingegaan op de mogelijkheden om de opslag van lege flessen en bedrijfsafval in te passen. Bij de afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik wordt uitgegaan dat de tuin en gevel van het pand herkenbaar blijven.

Verkenning inpassing Stedenbouw en Erfgoed

Om de mogelijkheden voor de ruimtelijke inpassing te verkennen is er een schouw geweest. Bij verschillende plekken is bekeken of die geschikt zijn voor de opslag. Om verschillende redenen zijn die afgefallen en is de huidige situatie overgebleven. De onderstaande plekken zijn bekeken:

- Het maken van een inpandige ruimte voor de opslag grenzend aan de achterzijde van de voortuin. Dit is niet wenselijk omdat de monumentale gevel die aan de tuin grenst dan niet in stand gelaten kan worden.
- Het maken van een opslagruimte op de binnenplaats of in de achtertuin. Dit is door de eigenaren als niet haalbaar aangemerkt omdat de verplaatsingen van afval en lege flessen zich mengen met de bezoekersstromen en de bedrijfsvoering belemmeren. Daarnaast is het bebouwen van de binnenplaats geen geschikte ingreep voor de herkenbaarheid van het monument. Deze binnenplaats is een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen het 16^e eeuwse huis en de latere bebouwing. Het is dan ook altijd als open binnenplaats bedoelt. Daarnaast zou een ontsluiting van een opslagruimte op de binnenplaats nadelige gevolgen hebben voor de monumentwaarden van het 16^e eeuwse huis, bestaande uit doorbraken in buitenmuren met hoge monumentwaarde en versterking van de hoofdropzet van het 16^e eeuwse huis. Ook zal het afvoeren van containers en lege flessen via Achter Clarenburg merkbaar zijn voor de directe omgeving.
- Het opheffen van een vergaderzaal ten behoeve van opslag van bedrijfsafval en lege flessen. Dit wordt als niet haalbaar gezien omdat de verplaatsingen van afval en lege flessen zich in het pand zou mengen met de bezoekersstromen. Daarnaast wordt het gebruik van het pand beperkt als een vergaderruimte zou vervallen.
- Het gebruiken van de kelder voor de opslag van lege flessen en bedrijfsafval. De toegang naar de kelder vanuit de binnenplaats wordt gebruikt voor de bevoorrading. Deze toegang is voor de bedrijfsvoering niet geschikt.

De huidige plek van de opslag van lege flessen en de afvalcontainers wordt door een hek en groenblijvende beplanting omkleed. Dit is denkbaar uit het oogpunt van de monumentwaarden. Het oppervlak van de opslag kan tot de huidige omvang beperkt blijven. De bevoorrading dient in de kelder te blijven. De gevel blijft vanaf de straat voldoende zichtbaar en herkenbaar. Vanaf de straat is er groen zichtbaar en door de grote afstand tot de straat is het weinig opvallend in de tuin. Door het hekwerk met beplanting (taxusbepanting) aan de buitenzijde is er een beeld van natuurlijk groen. Nabij de boom komt een opstaande rand in de bestrating zodat containers niet tegen de boom botsen schade aan de boom wordt voorkomen.

Conclusie

De conclusie is dat de inpassing van de opslag van lege flessen en afvalcontainers op de huidige plek denkbaar is vanuit Stedenbouw en Erfgoed en er in dit opzicht kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het restaurant en de sociëteit zijn planologisch gezien toegestaan en een voorziening voor opslag is daarbij nodig voor de bedrijfsvoering. Uit de schouw is gebleken dat de plek voor de opslag van flessen en containers inpasbaar is en dat andere locaties afvallen vanwege de monumentwaarde van het pand en de bedrijfsvoering. Vanaf de straat is er groen zichtbaar en door de grote afstand tot de straat is het weinig opvallend in de tuin. De gevel blijft vanaf de straat voldoende zichtbaar en herkenbaar. De gevels van de omliggende panden zijn grotendeels gesloten en er is een hoger gelegen dakterras, wat zorgt voor afscherming. Daarnaast ligt het perceel in een druk deel van de binnenstad waar aan de voorzijden reuring is. De effecten van de beoogde opslag worden in deze situatie als aanvaardbaar gezien.

Voorschrift

Om gebruik te kunnen maken van deze omgevingsvergunning, moet u zich houden aan het volgende voorschrift.

- Het bedrijfsafval wordt – behoudens bijzondere onvoorziene omstandigheden - tussen 10.00 uur en 22.00 uur in de containers gedeponeed.

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
Verzoekformulier	verzoekpdf-2024020900694.pdf	9 februari 2024
20240208 Aanvraag opslaan van bedrijfsafval op voterrein Mariaplaats 14.pdf	20240208 Aanvraag opslaan van bedrijfsafval op voterrein Mariaplaats 14.pdf	9 februari 2024