

Lengkeek architecten en ingenieurs bv

t.a.v. 5.1.2.e

Aeolusweg 127
 3731 XE DE BILT

5.1.2.e

Behandeld door 5.1.2.e
 Doorkiesnummer 5.1.2.e
 E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl
 Bijlage(n) 1 set tekeningen

Datum 9 augustus 2023
 Ons kenmerk HZ_WABO-23-23661
 Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2.e

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan Sociëteit "De Vereeniging" voor: het bouwen van een omheining voor de afvalcontainers op het adres: Mariaplaats 14 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € 5.1.2.b 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	€ 5.1.2.b

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 5.1.2.e inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 5.1.2.e e-mailadres: 5.1.2.e@utrecht.nl.

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,

5.1.2.e

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 (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo).

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsplannen "Mariaplaats 14, Binnenstad" en "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht".
- Het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" kent geen voorschriften die van toepassing zijn.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we twee reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- 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.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- 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.

Aandachtspunten

- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - 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.

Beoordeling reacties

Beantwoording reacties

Wij hebben besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend.

Voordat wij de reacties inhoudelijk beoordelen, schetsen wij het toetsingskader van voorliggende aanvraag. Op grond van artikel 2.10 Wabo moet een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' worden getoetst aan het bestemmingsplan, de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Als de aanvraag aan deze voorwaarden voldoet, moet de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend en kan geen belangenafweging worden gemaakt. De omgevingsvergunning is dan een gebonden beschikking.

De inhoudelijke beoordeling van de aanvraag heeft uitgewezen dat deze voldoet aan alle voorwaarden van artikel 2.10 Wabo. Vandaar dat wij de gevraagde vergunning moeten verlenen. Wel zullen wij de ingediende reacties hieronder samenvattend weergeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

1. Voorgeschiedenis – strijd met goede ruimtelijke ordening

Reclamanten geven aan dat de Sociëteit op het perceel Mariaplaats 14 voorheen een illegale berging heeft (laten) bouwen. In deze berging werd afval opgeslagen. Naar aanleiding van een handhavingsverzoek heeft de gemeente op 31 januari 2023 een last onder dwangsom opgelegd (kenmerk: CHZ_HC-22-43145), waarnaar de berging tijdig is verwijderd. De Sociëteit had nog gepoogd een omgevingsvergunning voor het vervangen van de bestaande berging te verkrijgen (kenmerk: HZ_WABO-22-37885) maar nadat bleek dat de gemeente de omgevingsvergunning niet zou verlenen vanwege een negatief stedenbouwkundig advies, heeft de Sociëteit deze aanvraag ingetrokken. Het stedenbouwkundige advies is gegeven nu de berging in strijd is met het bestemmingsplan omdat het niet ten dienste staat van de bestemming tuin. De afdeling Stedenbouw adviseerde destijds terughoudend om te gaan met het toestaan van bouwwerken in afwijking met de tuinbestemming, onder andere omdat de tuinbestemming gekoesterd dient te worden conform de omgevingsvisie. Gezien het negatieve advies van Stedenbouw ten aanzien van de eerdere berging moet ook deze aanvraag worden afgewezen nu de omheining eveneens een strijdig bouwwerk in de tuinbestemming is. Het is niet gemotiveerd waarom een omheining wel zou zijn toegestaan, terwijl een berging niet is toegestaan. Beide bouwwerken zijn immers niet ten dienste van de tuinbestemming nu het voor het opslaan van afval is, aldus reclamanten. De gemeente moet motiveren waarom de omheining in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend en voldoet aan de definities van een goede ruimtelijke ordening.

Het eerdere handhavingsverzoek is dus voor wat betreft de bouw van de berging toegewezen, waarnaar de berging is verwijderd. Voor wat betreft het opslaan van afval (vuilcontainers) in de tuin is het handhavingsverzoek destijds afgewezen: de vuilcontainers zijn passend binnen de tuinbestemming (artikel 4.1 van het bestemmingsplan) en zijn daarnaast geen 'bouwwerken' waardoor er geen omgevingsvergunning voor zowel de activiteit 'planologisch afwijken' als 'bouwen' voor benodigd is. Aangezien de gemeente dit standpunt in bezwaar heeft gehandhaafd en reclamanten het hier niet mee eens zijn, geven reclamanten aan dat zij een beroepszaak bij de rechtbank zijn gestart.

Gemeentelijke reactie

De aanvraag ziet op het bouwen van een omheining voor de afvalcontainers. Zoals tevens in zowel het primaire besluit als in de beslissing op bezwaar met kenmerk CHZ_HC-22-43145 is gesteld, zijn de afvalcontainers passend binnen de bestemmingsomschrijving bij de geldende bestemmingen 'Tuinen' (artikel 4.1 van het bestemmingsplan Mariaplaats 14, Binnenstad). De omheining is tevens passend binnen de bouwregels van het bestemmingsplan (artikel 4.2) nu bouwwerken geen gebouw zijnde van maximaal 3 meter ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. Nu de omheining passend is binnen het bestemmingsplan is er geen advies van de afdeling Stedenbouw vereist. In het dossier met kenmerk HZ_WABO-22-37885 lag dit anders nu de berging een gebouw is en gebouwen op basis van artikel 4.2 van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Desgevraagd heeft de afdeling Stedenbouw bevestigd dat het negatieve advies in het dossier met kenmerk HZ_WABO-22-37885 is gegeven nu de berging een gebouw is en gebouwen niet zijn toegestaan op basis van artikel 4.2 van het bestemmingsplan. De vraag of het gebouw al dan binnen de bestemming 'tuin' past, heeft geen rol gespeeld bij de conclusie dat de berging strijdig is met de bouwregels. Zowel de berging als de omheining zijn immers bouwwerken ten behoeve van de afvalcontainers en deze containers zijn passend binnen de bestemmingsomschrijving. Om destijds te beoordelen of het ten aanzien van de strijdige berging wenselijk was om af te wijken van het bestemmingsplan is daarom destijds een advies opgevraagd aan de afdeling Stedenbouw. Dit advies was zoals reclamanten terecht aangeven negatief. Aangezien de onderliggende aanvraag (de omheining) passend is binnen het bestemmingsplan komen we hier niet aan toe. Nu de aanvraag passend is binnen het bestemmingsplan, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Aspecten zoals geluid en woon- en leefklimaat behoren daarom niet tot het toetsingskader van deze aanvraag. Er is dan ook geen ruimte voor een belangenafweging. Met het passend zijn van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan aangenomen.

2. Aanvang werkzaamheden

Uit de tekeningenset bij de aanvraag maken reclamanten op dat de omheining voor de bouwvak zal worden geplaatst. De bouwvak vangt aan op 24 juli. De kans is groot dat er op dat moment nog geen beslissing op de aanvraag genomen is. Indien aanvrager de bouwwerkzaamheden daadwerkelijk start voordat de benodigde vergunning is verleend, geven reclamanten aan een verzoek tot handhaving bij de gemeente in te dienen. Ook zullen reclamanten de gemeente verzoeken de eerder opgelegde last onder dwangsom te innen aangezien de gewenste omheining zowel op dezelfde plek als hetzelfde doel dient als de inmiddels (op straffe van een last onder dwangsom) verwijderde berging.

Gemeentelijke reactie

Het staat reclamanten vrij een melding en/of verzoek in te dienen op het moment dat zij hiertoe aanleiding zien. De vrees voor het ontstaan van een illegale situatie is echter geen aspect dat behoort tot het toetsingskader van de onderliggende aanvraag.

3. (Gedeeltelijk) middeleeuwse erfafscheiding niet bestand tegen constructie omheining

Reclamant geeft aan dat het lijkt alsof het stralen frame van de omheining gemonteerd gaat worden aan de erfafscheiding met bovenop nog gedeeltelijke middeleeuwse elementen. Nu reclamant diverse scheuren in deze erfafscheiding heeft geconstateerd, vreest zij dat de erfafscheiding niet bestand is tegen de constructie van de nieuw te monteren omheining. Temeer nu de omheining deels bestaat uit een deur die open en dicht gaat; de beweging van de deur zal spanning met zich meebrengen op de bevestigingspunten van de omheining aan de erfafscheiding. Ook zal het botsen van containers desastreus zijn voor de muur, aldus reclamanten.

Gemeentelijke beantwoording

De omheining wordt niet aan de erfafscheiding gemonteerd, maar door poeren in de grond. De wijze van montage is bouwtechnisch akkoord. Desgevraagd zijn de tekeningen op dit punt verduidelijkt.

4. In strijd met redelijke eisen van welstand

Reclamant geeft aan dat het uiterlijk van de omheining zou moeten passen bij de gevel van het Rijksmonument zodat niet opvalt dat er een bouwwerk voor staat. Dit is nu niet het geval nu de vormgeving van de omheining is afgestemd op het groen van de omheining (in plaats van op de gevel van het Rijksmonument). Aangezien de omheining zichtbaar is vanaf de openbare weg, zijn de welstandscriteria ook strenger. Het positieve welstandsadvies van de Commissie Welstand en Monumenten – voortkomend uit het handhavingstraject – is echter niet inzichtelijk gemaakt.

De omheining ontnemt bovendien deels het zicht op de gevel van Rijksmonument. Bij de verbouwing in 2002 is door de Commissie Welstand en Monumenten een concessie gedaan waardoor momenteel het rechtergedeelte van de gevel van het Rijksmonument aan het zicht wordt onttrokken. De concessie is destijds gedaan nu veiligheid in dit uitzonderlijke geval boven welstand ging. Door deze aanvraag dreigt nóg een deel van de monumentale gevel aan het zicht te worden onttrokken, namelijk aan de linkerkant.

Gemeentelijke beantwoording

De aanvraag betreft een donkergroen stalen hekwerk met een hoogte van 1,9 meter en een breedte van 4,26 meter (hierna: de omheining). Het omheining wordt aan de zichtzijde voorzien van klimplanten. Het uiteindelijke beeld is een natuurlijke begroeide wand. Vanuit welstandsoptiek en vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen het voorstel. Het bouwwerk is ondergeschikt in relatie tot de hoogte van het monument en de bebouwing in de directe omgeving. De Commissie vindt aansluiting bij het thema van de begroeide wanden en de tuinkarakteristiek een goed uitgangspunt. Ze geeft in overweging het maaiveld in de hoek van de omheining en border nog meer te vergroenen zodat de omheining nog meer deel uitmaakt van de tuin (bijvoorbeeld werken met een afgeschuinde of afgeronde hoek). De omheining maakt geen deel uit van het monument, het is reversibel en hedendaags. In de uitwerking hoeft de omheining dan ook geen visuele relatie met het monument aan te gaan (juist niet zelfs). De omheining wordt terugliggend op een grote afstand vanuit het openbaar gebied geplaatst. Dat maakt dat de impact, gezien vanuit de openbare ruimte, beperkt is. Dat een kleine hoek van het monument aan het zicht onttrokken wordt acht de Commissie niet bezwaarlijk. Bij het gebruik van voorterreinen is het heel gebruikelijk dat delen niet altijd volledig zichtbaar zijn.

5. Boom

Reclamant geeft aan dat uit de aanvraag blijkt dat de rechterboom niet gekapt wordt. Het behoud van deze boom zal in de nieuw geplande context echter volgens reclamant niet lang standhouden om onderstaande redenen:

- Uit de tekeningen is niet op te maken waar de palen van de omheining bevestigd worden; bij de bevestiging kunnen er wortels beschadigen;
- Op de lijn tussen de twee vetputten lijkt gegraven te worden voor de beplanting. Hierbij kunnen tevens wortels beschadigen;
- De aarde rondom de boomspiegel is reeds verwijderd en voorzien van grind zodat de containers hier overheen kunnen rollen. Dit komt de boom niet ten goede;

- In de huidige situatie wordt er afval tegen de boom gezet. Dit zal niet veranderen zodra er een omheining wordt vergund. De boomstam is niet beschermd met stootbestendig materiaal waardoor de stam zal beschadigen;
- In de bomenposter die bij de aanvraag is toegevoegd staat dat er rondom de boomstam ruimte moet worden vrijgehouden. De boom valt binnen de gewenste omheining terwijl uit de aanvraag niet is op te merken dat er voorzorgsmaatregelen worden genomen om de boom te beschermen voor de opslag van de containers.

Gemeentelijke beantwoording

Aangezien de boom eigendom is van de Sociëteit (aanvrager) is de bomenposter niet van toepassing. De bomenposter ziet immers enkel op werkzaamheden rondom bomen van de gemeente. Particuliere eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het duurzaam in stand houden van de betreffende boom. Indien de boom gekapt zal worden en/of niet langer duurzaam in stand kan worden gehouden (waardoor kap noodzakelijkerwijs zal volgen) is er zoals reclamant aangeeft een kapvergunning vereist. Nu dit momenteel niet speelt en de boom niet in eigendom van de gemeente is, hebben wij geen grondslag om de zorgen van reclamant te verifiëren. Bovenstaande behoort niet tot het toetsingskader en is dan ook geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren.

6. Een omheining is niet de oplossing

Reclamant geeft aan dat aanvrager met de omheining beoogd het afval uit het zicht te onttrekken. Uit de praktijk blijkt echter het tegendeel; containers worden her en der over de tuin verspreid, opgestapeld tot grote hoogte en hekken worden niet gesloten. Het probleem ligt bij het personeel en gebruikers. Daarnaast komt het zicht op de containers niet alleen vanaf de straat maar ook vanaf de verdiepingen van het Rijksmonument zelf.

Gemeentelijke beantwoording

De onderliggende aanvraag is beoordeeld zoals deze is aangevraagd. Uit deze beoordeling volgt dat er geen weigeringsgronden zijn gebleken. De vrees voor 'verkeerd' gedrag van personeel behoort niet tot het toetsingskader van deze aanvraag en is dan ook geen reden om de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

7. Glasbakken in de aanbouw – geluidsoverlast

Reclamant geeft aan dat er in de huidige situatie glasbakken zijn geplaatst in de aanbouw die bedoeld is als nooduitgang. De ingang van de aanbouw zit dichtbij de hoofdingang. In de onderliggende aanvraag moet een luik worden vervangen door een deur zodat de glasbakken er makkelijker door kunnen. Indien de onderliggende aanvraag vergund wordt, maakt de opslag van glasbakken (in de aanbouw die als nooduitgang is bedoeld), deel uit van de vergunning, hetgeen nog meer aantasting van het woon- en leefklimaat zal betekenen nu het glas geluidsoverlast veroorzaakt. Daarnaast geeft reclamant aan dat uit de aanvraag blijkt dat er tussen 22.00 's avonds en 10.00 in de morgen geen afval wordt verplaatst en/of geleegd. Op het perceel Mariaplaats 14 zijn sinds 24 juni maatwerkvoorschriften (kenmerk SOWm/16-00240-L/HZ_MAAAT-21-18671) van toepassing waarbij de langtijdgemiddelde geluidsniveaus naar beneden zijn bijgesteld. Deze normen zijn in de huidige situatie al snel overschreden. Door de omheining en het rollen van containers over alle soorten maten en klinkers, zal de geluidsoverlast worden versterkt. Uit de aanvraag blijkt niet dat er geluid reducerende maatregelen worden genomen zoals het plaatsen van rubber matten binnen de omheining, een deur die zonder geluid beweegt, rubberen wielen onder containers en/of geluiddempend materiaal aan alle zijden van de opslag.

Gemeentelijke beantwoording

De onderliggende aanvraag ziet enkel op het bouwen van een omheining. Het al dan niet gewijzigde gebruik van de aanbouw behoort niet tot de aanvraag. De tekeningen zijn desgevraagd aangepast ter verduidelijking.

De (geluid) maatwerkvoorschriften waarnaar reclamant verwijst, zijn opgelegd op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Zowel de maatwerkvoorschriften zelf als de vrees voor extra geluidsoverlast behoren niet tot het toetsingskader van de onderliggende aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Wij kunnen dit dan ook niet betrekken bij de besluitvorming.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

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.