

Utrecht, 17 juli 2023

Reactie op aanvraag omgevingsvergunning Mariaplaats 14 t.b.v. de bouw van een omheining.
Kenmerk HZ_WABO-23-23661; aanvraag gepubliceerd op 13-7-2023.

- 1 In of voor 2005 heeft Sociëteit “De Vereeniging” (vanaf hier: de Sociëteit) al dan niet in samenspraak met haar toenmalige huurder Mammoni een bouwwerk geplaatst t.b.v. de opslag van afval dat werd gegenereerd door deze partijen. Dit bouwwerk stond op gronden met de uitsluitende bestemming Tuin in het toen geldende bestemmingsplan. Voor dit bouwwerk is nooit een bouw- of omgevingsvergunning aangevraagd, en was daarom illegaal. 31 Januari 2023 heeft de Sociëteit de opdracht gekregen om dit gebouw te verwijderen, uiterlijk per 1 mei 2023 op straffe van een dwangsom (LoD).

- 2 In november 2022 heeft De Sociëteit een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een bouwwerk om afval in op te slaan, ter vervanging van dit bestaande bouwwerk. De gemeente Utrecht, afdeling Stedenbouw heeft hierover negatief geadviseerd, omdat een dergelijk bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan:

Het bouwwerk stond er al ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan maar is nooit vergund. De voorgestelde berging is gelegen in de bestemming Tuin, volgens artikel 4.2 mogen er uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. De berging is niet ten dienste van de bestemming tuin en daarmee past het bouwwerk niet in het bestemmingsplan en is dus in strijd met artikel 4.2.

Normaliter is stedenbouw erg terughoudend in het toestaan van bouwwerken in de Tuin bestemming, omdat het ingaat tegen de ambities in de binnenstad. In de recent vastgestelde omgevingsvisie is nogmaals benoemd dat we deze plekken willen koesteren en waar mogelijk verder uitbreiden. Stedenbouw ziet met betrekking tot deze aanvraag geen aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan.

Na dit negatieve advies heeft de Sociëteit haar aanvraag ingetrokken.

- 3 Volgens de definities van het bestemmingsplan MP 14 is een bouwwerk:
 - 1.26 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
 De constructie waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt aangevraagd kwalificeert daarmee als een bouwwerk. Net als bij de vorige aanvraag geldt, dat dit bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, omdat het niet ten dienste staat van de bestemming Tuin. Het is niet bedoeld voor de opslag van tuingereedschap of tuinafval. In de aanvraag staat dat het handelt om de opslag van klike's. Uit de bijgeleverde foto's en tekeningen blijkt dat het ook gaat om rolcontainers en grofvuil. Dit handelt om bedrijfsafval, niet om tuinafval. Het bouwwerk staat dus louter ten dienste van de opslag van afval van de bedrijven die zich in het hoofdgebouw, de achteraanbouw en het voorgebouw hebben gevestigd, te weten De Stadstuin, de Sociëteit en Grand Bar en Brasserie Marie bij de Vereeniging. Dit zijn drie bedrijven/ organisaties met elk een eigen alcoholvergunning en eigen horeca-activiteiten. Drie bedrijven die afval produceren. Zoveel afval dat ze 21 m² van de tuin nodig hebben om het op te slaan totdat het wordt opgehaald. Het (tijdelijk) opslaan van (bedrijfs-)afval is in strijd met de bestemming Tuin.
- 4 Gegeven het bovenstaande moet deze aanvraag worden afgewezen: het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan. Gegeven het eerdere oordeel van Stedenbouw is er geen zicht op een ontheffing van het bestemmingsplan. Het feit dat het dit keer een 'omheining' betreft doet niet ter zake: ook een omheining is een bouwwerk, en een

bouwwerk mag alleen in de tuin worden geplaatst als het ten dienste staat van de bestemming Tuin. Dat is hier overduidelijk niet het geval.

Overigens beschouwt de aanvrager de aanwezigheid van de containers/kliko's hier als een soort natuurverschijnsel: ze staan er nou eenmaal, en dan is het voor iedereen prettiger als ze aan het oog worden onttrokken. Maar dit *is* natuurlijk geen natuurverschijnsel: de aanvrager zet *zelf* daar zijn containers en kliko's neer. Als hij ervoor kiest om ze ergens anders neer te zetten is het probleem opgelost.

- 5 Verder is van belang dat de Sociëteit op een minimale wijze gehoor heeft gegeven aan de eerder genoemde LoD: ze heeft het oude gebouw weliswaar verwijderd, maar het vuilnis heeft ze laten staan. Omdat er nu een duidelijke aanduiding van grenzen aan de vuilopslag ontbreekt, is het gebied waar afval wordt gedeponneerd alleen maar groter geworden. De burgemeester weigert tot nu toe om hiertegen op te treden. Daarover loopt een procedure bij de bestuursrechter, aangespannen door een omwonende.
- 6 In de aanvraag staat [vraag 2] dat de plaats van bouwen 'het hoofdgebouw' betreft. Dit is niet correct. De omheining zal worden geplaatst rondom de containers etc. die zich nu al in de Tuin bevinden. De Tuin bevindt zich op andere gronden dan het hoofdgebouw.
- 7 In de begeleidende stukken zijn de volgende passages te vinden:

De offerte voor de te realiseren omheining moest daarom zo snel mogelijk door het bestuur akkoord worden bevonden, zodat het in de planning van de aannemer opgenomen kon worden. De planning is nu dat de omheining geplaatst gaat worden voor de bouwvak.

Dit bedrijf heeft aangegeven dat de omheining geplaatst gaat worden voor de bouwvak. Alle partijen hadden het natuurlijk liever eerder gehad.

De aanvraag voor de vergunning is op 13 juli gepubliceerd, de bouwvak 2023 begint op maandag 24 juli. Het verlenen van een vergunning duurt doorgaans enige weken tot maanden. Als de Sociëteit de bouw laat aanvangen voordat de vergunning is verleend, handelt zij in strijd met de Wabo:

Artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo, luidt:

"Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

[...]

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan [...],

[...]."

Feitelijk kondigt de aanvrager hier aan dat hij hoe dan ook de omheining zal gaan plaatsen voor de aanvang van de bouwvak – vergunning of geen vergunning.

Indien de werkzaamheden worden aangevangen zonder dat de benodigde vergunning is verleend, zal ik het college verzoeken handhavend op te treden, op grond van bovenstaand artikel van de Wabo.

- 8 In een brief aan de Sociëteit heeft de burgemeester d.d. 31 januari een LoD opgelegd:

Besluit

Wij hebben besloten u een last onder dwangsom op te leggen wegens overtreding van artikel 2.1, lid 1, onder a en c, en 2.3a, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De overtreding is ontstaan doordat u een berging op het perceel **Mariaplaats 14** in Utrecht heeft gebouwd dan wel in stand laat, zonder daartoe strekkende omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken bestemming'. U bent eigenaar van dit perceel.

De lastgeving luidt als volgt:

Gelet op de bovenvermelde overtreding gelasten wij u om **uiterlijk op 1 mei 2023** de overtreding van de artikelen 2.1, lid 1, onder a en c, en 2.3a, lid 1 van de Wabo te beëindigen. Dit kunt u doen door de berging op het perceel Mariaplaats 14 te (laten) verwijderen en verwijderd te (laten) houden.

Voert u deze last niet of onvolledig uit binnen de gestelde termijn, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van **€ 5.000,00** (zegge: *vijfduizend euro*) conform artikel 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). U moet de dwangsom aan de gemeente betalen.

Aangezien het nieuwe bouwwerk op dezelfde plaats staat als het inmiddels verwijderde bouwwerk en het ook dezelfde functie heeft (het aan het zicht onttrekken van afval(containers)), dient de LoD te worden ingevorderd op het moment dat toch – zonder vergunning – dit bouwwerk wordt opgetrokken. Dit is in strijd met de lastgeving om het bouwwerk verwijderd te (laten) houden.

Als dit geval zich voordoet zal ik er bij het college op aandringen om de LoD te innen, alsmede om opdracht te geven het nieuwe bouwwerk te (laten) verwijderen en verwijderd te (laten) houden.

Conclusie

Deze aanvraag dient te worden afgewezen. De gemeente doet er goed aan handhavend op te treden, nu de aanvrager heeft aangekondigd hoe dan ook te gaan bouwen, ook als de vergunning niet is verleend. Handhavend optreden houdt in dit geval ook in: de LoD innen.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e