

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Geachte heer 5.1.2.e

Voorgeschiedenis

In de periode 2013-2016 heeft u omgevingsvergunningen aangevraagd die verleend zijn. Het gaat om onderstaande vergunningen met kenmerk:

- HZ_13-WABO-04187, verleend voor nummer 53 voor het realiseren van 3 appartementen d.d. 3 mei 2013;
- HZ_WABO-13-09259, verleend voor nummer 51 voor het realiseren van 6 appartementen, het uitbreiden van de begane grond en het bouwen van balkons/dakterrassen, d.d. 18 september 2013;
- HZ_WABO-15-08618, verleend voor nummer 49 t/m 53 een omgevingsvergunning om veranderingen aan te brengen, waaronder het verbouwen van 3 winkels tot 1 winkel d.d. 10 juli 2015 en gereviseerd op 13 april 2016;
- HZ_WABO-16-27256, verleend voor Burg. Reigerstraat 47 t/m 53 en Wagendwarsstraat 48 op de revisieaanvraag op voorgaande vergunning, voor het verbouwen van een winkel, kantoor en woonpand, . Met het plaatsen van een toegangsdeur en van een stalen hellingbaan aan de achterzijde (Wagendwarsstraat 48) d.d. 2 december 2016.

Bevoegdheid tot intrekken omgevingsvergunningen

wettelijke grondslag

In artikel 5.40 lid 2 onder b van de Omgevingswet (Ow) staat dat een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Het kan gaan om situaties waarin er binnen een jaar na verlening van de vergunning, of een in de vergunning bepaalde langere termijn, nog niet begonnen is met de bouw.

Alle onherroepelijk vergunningen die zijn verleend onder de Wabo vallen per 2024 onder de Ow (artikel 4.13, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet). Daarmee is artikel 5.40 lid 2 onder b Ow van toepassing op (oude) omgevingsvergunningen.

Volgens onze informatie is er sinds de verlening van de hierboven genoemde vergunningen geen uitvoering gegeven aan de (bouw)activiteiten waarvoor deze zijn verleend. Er is dus binnen de periode van een jaar niet aangevangen met de (bouw)activiteiten zoals in artikel 5.40 lid 2 onder b Ow is bepaald. Wij zijn daarom bevoegd om de omgevingsvergunningen in te trekken.

Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning gemeente Utrecht

Deze beleidsregel ziet op het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het uitvoeren van een werk of werkzaamheden.

Op grond van artikel 2 sub c van onze beleidsregels hebben wij vastgesteld wanneer wij vergunningen kunnen intrekken. Wij doen dit volgens ons beleid niet eerder dan drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. In uw geval is deze termijn (ruimschoots) overschreden. Het oneindig in stand houden van omgevingsvergunningen vinden wij niet wenselijk om redenen van planologische, stedenbouwkundige, technische en administratieve aard.

Besluit

Gezien het bovenstaande trekken wij bovengemelde vergunningen in.

Uw zienswijze

Op 7 juni 2024 hebben wij ons voornemen om bovengemelde vergunningen in te trekken aan u kenbaar gemaakt. Vervolgens hebben wij op 10 juli 2024 u schriftelijk de gelegenheid gegeven tot 30 september 2024 deze procedure aan te houden omdat u kennelijk bent om de verkoop van voornoemde panden af te ronden. U diende hiervoor wel schriftelijk gemotiveerd toe te lichten dat de verkoop zou leiden dat afzien van intrekking van voornoemde besluiten.

Onze reactie op uw zienswijze

Geen gewijzigde inzichten over de planologische mogelijkheden

Momenteel is ter plaatse van Burgemeester Reigerstraat 49 tot en met 53 nog steeds hetzelfde planologische regime van toepassing als op het moment van het verlenen van de vergunning voor het project. Zowel ten tijde van de vergunningverlening als op dit moment, geldt op de locatie het bestemmingsplan "Oudwijk, Krommerijn e.o.". Dit bestemmingsplan staat het vergunde bouwplan nog altijd toe. Derhalve heeft de gemeente geen gewijzigde inzichten over de planologische mogelijkheden op de locatie.

Ten tijde van het verlenen van voornoemde omgevingsvergunningen was er geen sprake van een binnenplanse omgevingsactiviteit. De wet schrijft dan dwingend voor dat de omgevingsvergunning voor wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de beoordelingsregels uit het bestemmingsplan. In uw geval was er sprake van een buitenplanse afwijking. Dat wil zeggen dat er is afgeweken van het bestemmingsplan. Bij die toetsing wordt dan bijvoorbeeld planologische, stedenbouwkundig afwegingen meegenomen etc. Zo is er ook op 1 februari 2022 de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht vastgesteld. Met andere woorden het planologisch regime is meer dan alleen maar het vigerende bestemmingsplan.

Intrekking is niet in belang van de gemeente om leegstand te voorkomen

Het gemeentebestuur hecht groot belang aan het voorkomen van leegstand van panden in de stad. Daarnaast vindt het gemeentebestuur het belangrijk om voldoende woningen te realiseren. Het vergunde bouwplan draagt bij aan beide wensen. In dit verband wordt gemeld dat een belangrijk deel van de sloopwerkzaamheden al is uitgevoerd, waardoor de panden onbewoonbaar zijn. Op bijgevoegde foto's is een impressie van de huidige situatie in de panden te zien. Verder is van belang dat de panden op moment zijn gekraakt.

Het klopt dat het de wens is van de gemeente om leegstand aan te pakken, dat is het zogeheten politiek kader. Echter dit politiek kader zet nooit het juridisch kader opzij. Wij hebben de wettelijke bevoegdheid om vergunningen in te trekken. Daarbij mag in aanmerking worden genomen of het niet tijdig gebruik maken van de vergunning aan de vergunninghouder is toe te rekenen.

Er zijn inmiddels sinds de laatst verleende vergunning d.d. 2 december 2016 geen

constructieve handelingen verricht, waarbij een constructie van enige omvang wordt gemaakt die bedoeld is om ter plaatse duurzaam aanwezig te zijn. Dat is de panden, na de laatst verleende vergunningen, onlangs zijn gekraakt is voor uw rekening. Hierin zien wij geen reden om af te zien van intrekking.

gesprek met toenmalig wethouder was kennis de reden om nog niet aan te vangen met constructieve bouwhandelingen

Reeds op 9 april 2019 heeft mijn opdrachtgever gesproken over de situatie op Burgemeester Reigerstraat 49 tot en met 53 met wethouder Verschuure. Tijdens dat gesprek heeft de wethouder toegezegd dat hij zich zal inspannen om de realisatie van het bouwplan vlot te trekken en daarover weer persoonlijk contact zal opnemen met mijn opdrachtgever. Na dat gesprek heeft mijn opdrachtgever niets meer van de wethouder Verschuure vernomen.

De wethouder heeft op 19 februari 2018 een verwachtingenbrief aan u bekend gemaakt. Daarin is aangegeven dat de wethouder het toen al niet wenselijk achtte dat een uitritvergunning verleend zou worden. Toenertijd was de uitkomst van die procedure daarover niet duidelijk. Inmiddels is de weigering om een uitritvergunning te weigeren in rechte onaantastbaar. (is het verstandig het volgende te melden...) Inmiddels zit voor de kelder wel met een vergunde hellingbaan die u niet kunt krijgen voor de door u gewenste uitrit. Ook hiervoor geldt dat, dat u sinds dat kennelijke gesprek in 2019 heeft gevoerd, 5 jaar lang niets is gebeurd. Ook dit komt voor uw rekening.

U beraadt zich over de verkoop van de panden aan een derde partij

Momenteel beraadt mijn opdrachtgever zich over de vraag of hij voor zijn rekening het project zelf zal realiseren of dat hij het project verkoopt aan een derde. Daarbij wordt mogelijk aannemer 5.1.2.e 5.1.2.e betrokken. Deze aannemer heeft in bijgevoegde brief aangegeven dat het plan mogelijk niet meer haalbaar is als opnieuw een vergunningentrajec doorlopen moet worden.

Zoals eerder aangegeven hebben wij de procedure opgeschort in afwachting van de uitkomst van die verkoop. Van u hebben wij een brief ontvangen van een mogelijke koper. Uit die brief van die verkoper volgt niet evident en ondubbelzinnig dat er sprake van een verkoop. Het lijkt meer te duiden op interesse in de panden dan het iets concreets is. Wij zien hierin ook geen reden om af te zien van intrekking van voornoemde besluiten.

Heeft u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze,

5.1.2.e

M. Prijs
Hoofd Vergunningen