

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 14030  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)



### Aangetekend en tevens per gewone post

5.1.2.e  
5.1.2.e  
5.1.2.e UTRECHT

5.1.2.e

Behandeld door	5.1.2.e	Datum	20 februari 2023
Doorkiesnummer	5.1.2.e	Ons kenmerk	CHZ_KLA-22-42228-CDZ_JADV-2125
E-mail	5.1.2.e @utrecht.nl	Onderwerp	Beslissing op handhavingsverzoek Berging Mariaplaats 14
Bijlage(n)	Geen	Verzonden	20 FEB. 2023
Uw kenmerk		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	
Uw brief van			

Geachte 5.1.2.e

Op 14 november 2022 en 1 december 2022 heeft u ons verzocht om handhavend op te treden tegen de illegale afvalopslag op het perceel Mariaplaats 14 in Utrecht.

### Inhoud verzoek

U geeft in uw verzoek aan dat er op het perceel Mariaplaats 14 in strijd met de bestemming 'Tuin' een berging staat die door Sociëteit De Vereeniging wordt gebruikt voor de stalling van containers waar afval, waaronder glas, in wordt gedeponeerd. Dit leidt tot geluidsoverlast.

U geeft tevens aan dat er op dit moment veel meer containers zijn opgesteld in en voor de huidige vervallen berging. De berging is volgens u in vervallen staat en er staan met zwart plastic beklede bouwhekken omheen. Dit gaat ten koste van uw woongenot. De hekken worden telkens opzij geschoven, wat extra geluidsoverlast veroorzaakt.

Uw verzoekt ons de berging op het perceel te laten verwijderen en verwijderd te laten houden, alsmede de illegale afvalopslag te (laten) staken en gestaakt te (laten) houden binnen de tuinbestemming.

### Voorgeschiedenis

Op 28 oktober 2022 is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend (ons kenmerk HZ\_WABO-22-37885) voor het vervangen van de bestaande berging op het perceel Mariaplaats 14. Tijdens de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de berging in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De aanvraag is voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw. Zij hebben negatief advies uitgebracht op het plan. Hieronder treft u het afgegeven negatieve advies.

Datum 20 februari 2023  
Ons kenmerk CHZ\_HC-22-20022-CDZ\_JADV-7714

*'Het bouwwerk (te weten de huidige berging) stond er al ten tijde van het vaststellen van het nu geldende bestemmingsplan, maar is nooit vergund en valt daarmee niet onder het overgangsrecht. 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 (opslag vuilcontainers horeca) en daarmee past het bouwwerk niet in het bestemmingsplan en is dus in strijd met artikel 4.2.'*

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

Op 7 december 2022 is de aanvraag met kenmerk HZ\_WABO-22-37885 ingetrokken.

#### Juridisch kader

Artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning een project uit te voeren indien dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit bouwen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.3a, lid 1 van de Wabo bepaalt dat het verboden is een bouwwerk of een deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

De bevoegdheid tot handhavend optreden ontleent wij aan artikel 125 van de Gemeentewet, de artikelen 5.1, 5.2 en 5:14 tot en met 5:23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de artikelen 5:4, 5:21 tot en met 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

#### Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Mariaplaats 14, Binnenstad (geheel onherroepelijk in werking getreden op 19 mei 2016) van toepassing is. Op het perceel waar de berging is gesitueerd rust de bestemming 'Tuin' (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (artikel 5).

Artikel 4.1 van de planregels bepaalt dat de voor 'Tuin' aangewezen gronden uitsluitend zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen met inachtneming van lid 4.4, voor de ontsluiting van aangrenzende woningen en voor onderhoud.

Artikel 4.2.1 bepaalt dat binnen deze bestemming bouwwerken ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de



voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn; bestaande hogere erfscindingen/tuinmuren mogen worden hersteld; overkappingen zijn niet toegestaan.

De bestaande berging ten behoeve van de opslag van vuilcontainers voor de horeca-inrichting valt hier niet onder, omdat dit niet een bouwwerk betreft dat ten dienste van de bestemming 'Tuin' is.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (artikel 5) van toepassing.

Artikel 5.1 van de planregels bepaalt dat de voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

Artikel 5.2 van de planregels bepaalt dat onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen, het handelen in strijd met de bij deze regels behorende Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Het nu geldende bestemmingsplan is op 19 mei 2016 onherroepelijk in werking getreden. De ons ten dienste staande luchtfoto's tonen aan dat het bijbehorende bouwwerk rond 2002 is gerealiseerd. Mogelijkerwijs kan het bijbehorende bouwwerk zijn gerealiseerd voordat het huidige bestemmingsplan gold.

Het overgangsrecht, als genoemd in artikel 11.1 van de planregels heeft voor bestaande bouwwerken het volgende bepaald:

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b) na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Voorheen gold voor dit perceel het bestemmingsplan 'Achter Clarenburg' (vastgesteld in de Raad op 17 februari 1983; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juni 1986. Op het perceel rustte de bestemming 'Tuinen' (artikel 21).

Artikel 21, lid 1 van de planregels bepaalt dat de gronden voor tuinen uitsluitend overeenkomstig deze bestemming mogen worden ingericht en gebruikt.



Datum 20 februari 2023  
Ons kenmerk CHZ\_HC-22-20022-CDZ\_JADV-7714

Artikel 21, lid 2 van de planregels bepaalt dat de in lid 1 bedoelde gronden uitsluitend bij deze bestemming behorende en passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden ingericht, zoals erfafscheidingen en pergola's.

Dit betekent dat de berging in strijd is met het voornoemde artikel en dat daarmee een beroep op het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan dan ook niet slaagt.

#### **Vuilcontainers**

Zoals reeds eerder opgemerkt zijn bouwwerken binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan.

Op grond van artikel 1.26 van de begripsbepalingen, als genoemd in de planregels van het geldende bestemmingsplan, wordt onder het begrip 'bouwwerk' het volgende verstaan: 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 vuilcontainers op zichzelf zijn om die reden niet aan te merken als een bouwwerk.

Dit betekent dat het is toegestaan om vuilcontainers aanwezig te hebben binnen deze bestemming. Nu er geen strijd is met het geldende bestemmingsplan kunnen wij niet handhavend optreden tegen de geplaatste vuilcontainers.

U geeft aan dat het deponeren van afval/glas in de betreffende vuilcontainers geluidsoverlast geeft. Navraag bij Sociëteit De Vereeniging heeft uitgewezen dat zij de regel hanteert dat er tussen 22:00 's avonds en 10:00 uur 's ochtends geen afval in de containers wordt gedeponeerd. Dit achten wij redelijk.

Daarnaast merken wij nog het volgende op. Het wonen in een stad als Utrecht, in casu de binnenstad, brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden en horecabedrijven kan worden gehoord. Wij achten dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

#### **Besluit**

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten uw verzoek tot handhavend optreden toe te wijzen voor wat betreft de illegale berging. Wij hebben Sociëteit De Vereeniging een last onder dwangsombesluit opgelegd waarbij Sociëteit De Vereeniging is opgedragen om de betreffende berging te (laten) verwijderen en verwijderd te (laten) houden vóór 1 mei 2023. Sociëteit De Vereeniging heeft ons medegedeeld de berging te laten verwijderen en een groene haag te laten plaatsen rondom de aanwezige vuilcontainers. Een afschrift van de opgelegde last onder dwangsom treft u als bijlage bij dit besluit.

Uw verzoek om de opslag van afval dan wel het plaatsen van vuilcontainers te (laten) staken en gestaakt te (laten) houden in de bestemming 'Tuin' wijzen wij af.

#### **Bezwaar**

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt

Datum 20 februari 2023  
Ons kenmerk CHZ\_HC-22-20022-CDZ\_JADV-7714

u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders.

Het adres is:  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

#### Nadere informatie

Voor informatie over deze brief kunt u terecht bij <sup>5.1.2.e</sup> juridisch medewerker Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer <sup>5.1.2.e</sup> of per e-mailadres: <sup>5.1.2.e</sup> [@utrecht.nl](mailto:utrecht.nl). Zij werkt op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.

Wij vertrouwen erop u hiermee te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

<sup>5.1.2.e</sup>

drs. J. Kleijwegt  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



T.a.v. Sociëteit "'De Vereeniging"  
Mariaplaats 14  
3511 LJ Utrecht

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) Geen  
Uw kenmerk  
Uw brief van

Datum 20 januari 2023  
Ons kenmerk CHZ\_KLA-22-42228  
Onderwerp Constateringsbrief Illegale bouw  
23 JAN. 2023  
Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw,

Op 14 december 2022 heeft de inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving van de gemeente Utrecht een controle uitgevoerd op de locatie Mariaplaats 14 te Utrecht. Deze controle vond plaats vanwege een melding en onze taak om toezicht te houden op de naleving van wet- en regelgeving.

Tijdens het controlebezoek hebben wij geconstateerd dat u niet over een omgevingsvergunning beschikt voor de berging in de voortuin.

Wij hebben foto's van de situatie bijgevoegd.

Wij hebben onderzocht of de strijdigheid kan worden gelegaliseerd. Dat lijkt niet mogelijk. Wij verzoeken u de overtreding binnen zes weken na verzenddatum van deze brief ongedaan te maken. Wij zullen daarna een nieuwe controle uitvoeren of de berging is verwijderd. Bestaat de overtreding dan nog steeds, dan kunnen wij u een last onder dwangsom opleggen. Wij vertrouwen erop dat u het niet zo ver laat komen.

#### Heeft u vragen?

Voor meer informatie kunt u terecht bij 5.1.2.e telefoonnummer: 5.1.2.e  
e-mailadres: 5.1.2.e@utrecht.nl.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2.e

drs. J. Kleijwegt  
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

**Vergunningen, Toezicht en Handhaving**  
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 20 januari 2023  
Ons kenmerk 05083-L / CHZ\_KLA-22-42228-CDZKCIB-17234



Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op de website [Bouwen en verbouwen](#) | [Gemeente Utrecht](#)



## BEVINDINGEN RAPPORTAGE

### KLACHTCONTROLE

KENMERKEN DOSSIER	
Adres	Mariaplaats 14, 3511 LJ
Dossiernummer	CHZ_KLA-22-42228
Soort bouwwerk	horeca
Onderwerp melding	Illegale berging
Monument	Rijksmonument
Monumentnummer	406674

### VOORONDERZOEK

- Klachtmeldingsformulier doornemen
- Dossieronderzoek Squit en Stroomlijn
- Bouwtekeningen Utrechts Archief

### KLACHTCONTROLE

Datum 09-12-2022

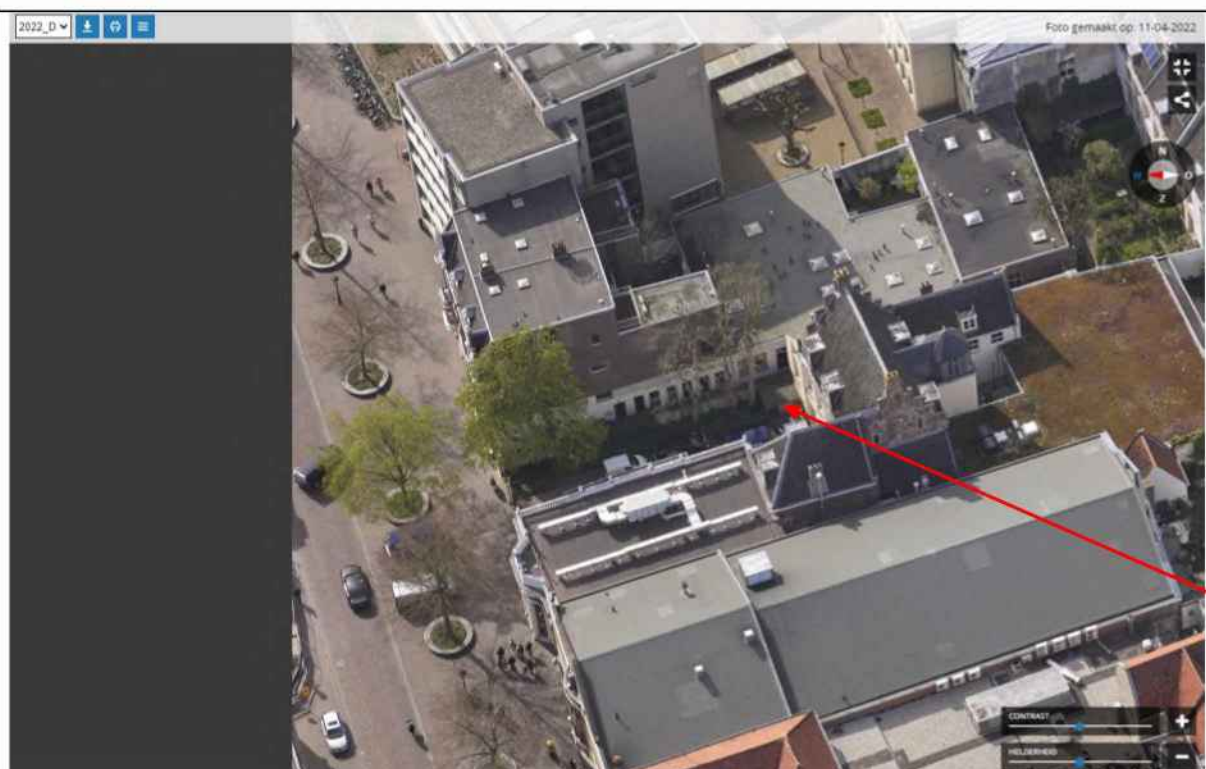
#### Klachtomschrijving

: Ik heb dit handhavingsverzoek op 14 nov, al gedaan in mijn reactie op HZ-WABO-22-37885 en in de mail daarbij. Voor het geval dit niet op goed is aangekomen doe ik het verzoek nogmaals via deze weg. (...) verzoek u om de sociëteit op te dragen dat zij de illegale afvalopslag in de Tuin per direct staakt en dat zij het oude illegale vervallen gebouwtje verwijdt en de Tuin (...) onbebouwd laat. Op dit moment staan veel meer containers opgesteld in en vóór de huidige vervallen berging. De voorkant van de oude berging is er al afgesloopt. (...) Er staan met zwart plastic beklede bouwhekken omheen, wederom ten koste van mijn woongenot. Hek wordt constant opzij geschoven, wat weer extra geluidsoverlast veroorzaakt. Men heeft een voorschot genomen op de vergunningverlening. Er is in feite al een nieuwe berging gemaakt, al is het dan nog provisorisch. De nieuwe situatie die nu alvast gecreëerd is, levert veel meer geluids- en stankoverlast. Glasbak levert meermaals daags ernstig overlast.

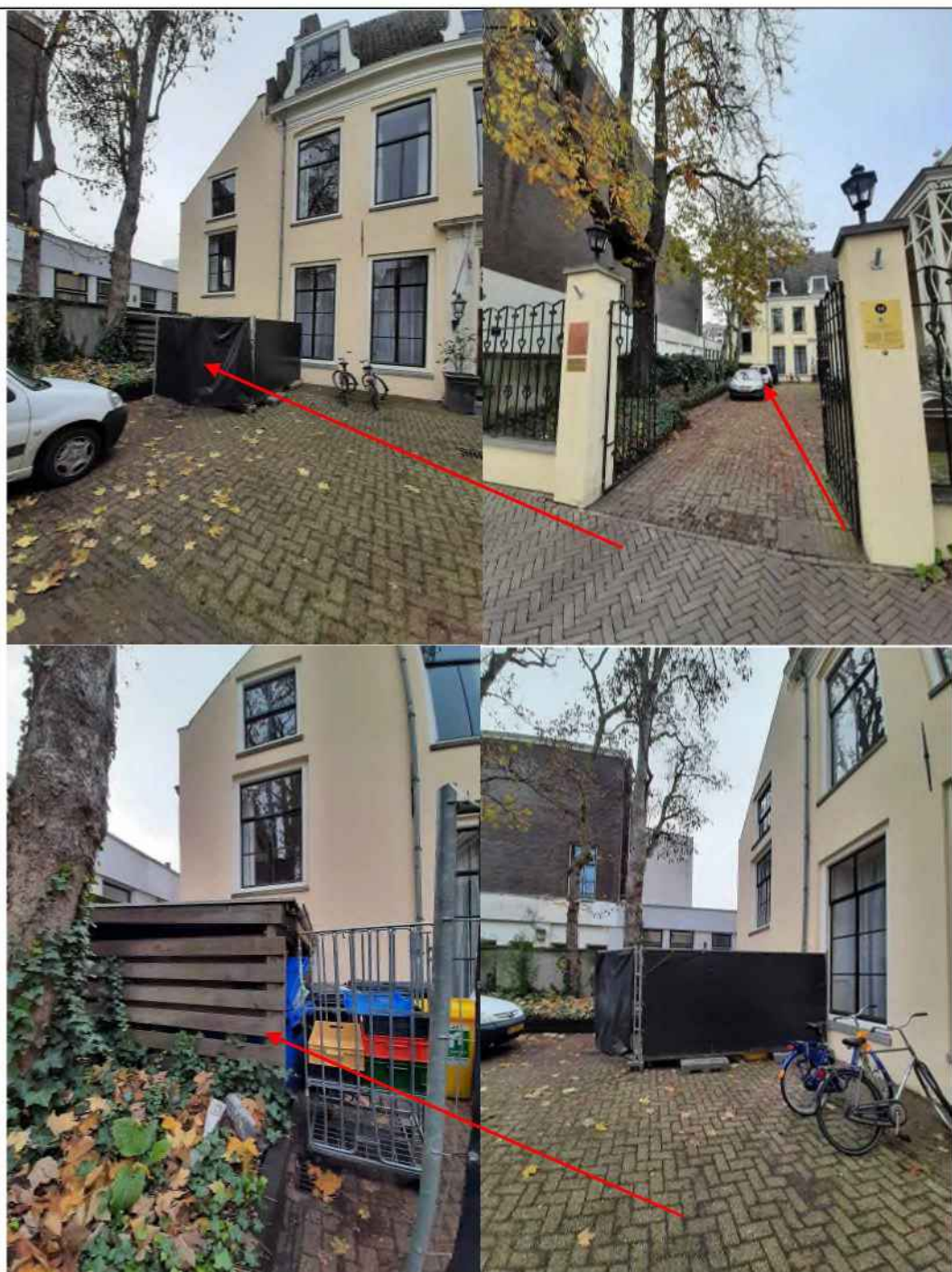
#### Situatie weergave (optioneel /verplicht bij BJA en H.H. overleg)







Foto's, constatering







In jaar 2000 geen berging zichtbaar



Streetview foto van 2007, is de berging al te zien.

#### Constatering

Bestaande berging afmetingen ca 3,3m x 2,2m x 2m

Berging is op streetview foto al in 2007 zichtbaar, er is geen vergunning voor verleend. Lijkt ook erop, met de regels van nu vanwege het begrip "zijerf" niet meer bestaat, dat de berging in het voorerfgebied ligt.

In 2022 is er een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het (HZ\_WABO-22-37885) "het vervangen van een bestaande berging", deze aanvraag is ingetrokken. Nu uitzoeken of de huidige berging verwijderd moet worden.

#### VRAAGSTELLING

Past de berging in het bestemmingsplan?



## BEVINDINGEN RAPPORTAGE

BIJZONDER JURIDISCH ADVIES

### VRAAGSTELLING INSPECTEUR

### BOR BIJLAGE 2

### BESTEMMINGSPLAN/BEHEERSVERORDENING

### BOUWBESLUIT

### ANDERE REGELGEVING

### CONCLUSIE

## BEVINDINGEN RAPPORTAGE

### HANDHAVINGSOVERLEG

#### VRAAGSTELLING JURIST

#### STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

#### WELSTAND ADVIES

#### VTH ADVIES

#### ALGEMEEN ADVIES

- accord
- niet accord
- accord onder voorwaarden.

Duidelijke omschrijving (extra check handhavingsadvies) overleg 5.1.2 e