

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 7 maart 2024
Ons kenmerk GU-Z2024-0002056
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

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 bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt aangevochten, 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. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer 030 – 286 10 96, kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning.

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.

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

5.1.2.e

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bezwaar aantekenen tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

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

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 ontvangsthall 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 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 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.

Documenten behorend bij het Besluit:

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