



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Utrecht
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum: 29 januari 2025
Bijlagen: 2
Onderwerp: Bezwaar intrekking vergunningen Burgemeester Reigerstraat te Utrecht

Geacht college,

Namens mijn opdrachtgever, de heer ^{5.1.2.e} woonachtig op het adres ^{5.1.2.e} maak ik bezwaar tegen uw besluit d.d. 19 december 2024, verzonden d.d. 20 december 2024 om de onderstaande omgevingsvergunningen per 1 december 2025 in te trekken:

- HZ_13-WABO-04187, verleend voor Burgemeester Reigerstraat 53 voor het realiseren van 3 appartementen d.d. 3 mei 2013;
- HZ_WABO-13-09259, verleend voor Burgemeester Reigerstraat 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 Burgemeester Reigerstraat 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 Burgemeester 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.

Een kopie van dit besluit is bijgevoegd. Tevens is de machtiging bijgevoegd waaruit blijkt dat ik namens mijn opdrachtgever in deze procedure mag optreden.



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Vorbereiding besluit

Over de intrekking van de vergunningen heeft mijn opdrachtgever overleg gevoerd met uw college. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de daadwerkelijke intrekking van de vergunningen op een later moment ingaat dan in eerste instantie was gepland. Desondanks leidt de toekomstige intrekking van de vergunning voor een wezenlijk belemmering van de geplande verkoop van de betreffende panden aan de Burgemeester Reigerstraat.

Immers, als gevolg van de intrekking van de vergunningen zijn de objecten minder courant geworden en daarvoor lastiger te verkopen. Vanwege de mogelijke intrekking van de omgevingsvergunningen is het – voor zowel mijn opdrachtgever als een eventuele koper van het project – onmogelijk om de investering die is gemoeid met de realisatie van het project, te financieren. Gevolg van één en ander is dat de belangen van mijn opdrachtgever met het intrekkingsbesluit zijn geschaad.

Op 19 december 2024 heb ik namens mijn opdrachtgever het voorstel aan uw college gedaan om in geval van een nieuwe eigenaar van de locaties met deze nieuwe eigenaar in overleg te treden over een mogelijk langere instandhouding van de omgevingsvergunningen. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan is voorgesteld de intrekkingsdatum te bepalen 1 juli 2026.

Met bovenstaand voorstel heeft mijn opdrachtgever laten zien dat hij in overleg met uw college tot een passende oplossing voor de situatie wil komen. Het voorstel heeft uw college echter niet bij de besluitvorming betrokken. Daarom is het besluit onzorgvuldig voorbereid.

Onjuiste belangenafweging

In het besluit motiveert uw college niet wat het gemeentelijke belang is om over te gaan tot intrekking van de omgevingsvergunningen in te gaan. U motiveert in het besluit enkel dat naar uw oordeel voldaan wordt aan de wettelijke regels en de beleidsregels die gesteld worden aan een intrekkingsbesluit. Op geen enkele manier worden in het besluit inhoudelijke argumenten naar voren gebracht waarom tot intrekking van de vergunning overgegaan zou moeten worden.

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. Eén en ander blijkt uit het Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026. 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.

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.

Het gevolg van de intrekking van de omgevingsvergunningen is dat voor het beoogde bouwplan opnieuw een vergunning moet worden aangevraagd, die opnieuw zal worden vergund.

Ofwel, in dat geval leidt een intrekking tot extra administratieve lasten bij zowel de gemeente als de initiatiefnemer. Daarnaast zal een nieuwe vergunningsaanvraag tot grote extra kosten om tot realisatie van het plan te komen. Ook vanuit dat perspectief dient een intrekking van de vergunningen geen enkel belang.

Mocht u de vergunningen voor het project aan de Burgemeester Reigerstraat uiteindelijk vervallen, zal dat ertoe leiden dat de leegstand van de panden nog langer duurt en de realisatie van de woningen nog langer op zich laat wachten.

Willekeur

Het is mijn opdrachtgever bekend dat binnen de gemeente Utrecht diverse bouw- en omgevingsvergunningen gelden die eerder zijn verleend dan de onderhavige vergunningen voor de locatie aan de Burgemeester Reigerstraat, maar die door uw college niet zijn ingetrokken. Mijn opdrachtgever zal in het vervolg van deze procedure één en ander specificeren.

Geconcludeerd wordt dat bij de intrekking van omgevingsvergunningen binnen de gemeente sprake is van willekeur.

Het beeld van willekeur wordt bevestigd door recente uitspraken van uw college in de pers om pandjesbazen te willen aanpakken. In deze uitspraken gaat uw college expliciet in op de panden van mijn opdrachtgever aan de Burgemeester Reigerstraat. Gezien deze uitspraken, kan mijn opdrachtgever zich niet aan de indruk onttrekken dat uw college uw pijlen specifiek richt op de panden van mijn opdrachtgever.

Conclusies

Mijn opdrachtgever concludeert dat uw college bij nemen van het besluit om de omgevingsvergunningen voor het project op Burgemeester Reigerstraat 49 tot en met 53 in te trekken een onvolledige en onjuiste belangenafwegingen heeft gemaakt.

Met de intrekking van de omgevingsvergunningen worden de belangen van mijn opdrachtgever daarom onevenredig geschaad, terwijl er geen wezenlijk algemeen en/of gemeentelijk belang wordt gediend. Het in het besluit aangegeven belang van uw college om de vergunningen in te trekken, betreft enkel een administratieve reden, zo maak ik op uit uw brieven op en heeft u dat in de gesprekken bevestigd. Dit belang weegt niet op tegen de belangen van mijn opdrachtgever.

Verder is met de intrekking van de vergunningen sprake van willekeur. Ook om deze reden kan het intrekkingbesluit niet in stand blijven.

Gelet op het voorgaande verzoekt mijn opdrachtgever om zijn bezwaren gegrond te verklaren het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunningen in te trekken, dan wel de intrekkingdatum van de omgevingsvergunningen te verplaatsen naar een later moment in de tijd.

Voor de goede orde benadrukt mijn opdrachtgever dat hij nog altijd bereid is om in overleg met uw college tot een passende oplossing voor de situatie te komen.

Verzoek toekenning proceskosten

Mijn opdrachtgever verzoekt uw college aan hem een vergoeding in de proceskosten toe te kennen.

Nadere informatie en overleg

Als u naar aanleiding van dit bezwaarschrift vragen heeft of behoefte heeft aan nader overleg, kunt u vanzelfsprekend contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted] | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]

Bijlagen:

- *Besluit d.d. 20 december 2024 intrekking omgevingsvergunningen*
- *Machtiging*

TAB-blad WABO Gemeente Utrecht



Brief



Plak hier document nummer sticker
gelijk aan die op het document

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

De heer 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



Behandeld door De heer 5.1.2.e
Doorkiesnummer 5.1.2.e
E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl
Bijlage(n) -
Uw Kenmerk: -
Uw brief van: -

Datum 19 december 2024
Ons kenmerk GU-Z2024-0014182
Onderwerp Intrekking vergunningen per 1 december 2025
Verzonden 20 DEC. 2024

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2.e

Wij hebben besloten om de hieronder vermelde vergunningen in te trekken per 1 december 2025. Hoewel wij voornemens waren, en juridisch gezien aanknopingspunten zagen, om de niet gebruikte vergunningen in te trekken, willen wij bij dezen, gelet op de door u naar voren gebrachte belangen en bij wijze van hoge uitzondering, meebewegen in uw verzoek de intrekkingdatum per 1 december 2025 te laten ingaan. Dit geeft u voldoende tijd om alsnog te beginnen met bouwen of de panden te verkopen. Hieronder leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Verleende vergunningen

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 Burgemeester Reigerstraat 53 voor het realiseren van 3 appartementen d.d. 3 mei 2013;
- HZ_WABO-13-09259, verleend voor Burgemeester Reigerstraat 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 Burgemeester Reigerstraat 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.

Aanleiding voor intrekkingbesluit met ingang 1 december 2025

In juni 2024 hebben wij een voornemen voor het intrekken van de bovengenoemde ongebruikte omgevingsvergunningen verstuurd aan u, als eigenaar, van de leegstaande panden op de Burgemeester Reigerstraat (47-53). Tegen dit voornemen heeft u op 30 september 2024 een schriftelijke zienswijze ingediend. Begin juli 2024 is op uw verzoek 3 maanden uitstel van de behandeling van de procedure tot

30 september 2024 verleend omdat u aanvoerde zich in een verkooptraject van de panden te bevinden. Onze juridische adviseurs, de heren ^{5.1.2e} hebben op 22 november 2024 met u, op locatie van een van uw adviseurs, een mondeling zienswijzegesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek hebben zij de intrekkingprocedure toegelicht en zijn mogelijke oplossingen verkend. Dit gesprek is het vertrekpunt van dit besluit en heeft aanleiding gegeven om het eerdere concept-intrekkingbesluit te wijzigen.

Besluit tot intrekking van bovengenoemde vergunningen

Wij trekkende omgevingsvergunningen met kenmerk HZ_13-WABO-04187, HZ_WABO-13-09259, HZ_WABO-15-08618 en HZ_WABO-16-27256 in **per 1 december 2025**, tenzij voor die datum een constructieve handeling is verricht waarmee uitvoering is gegeven aan de vergunningen. Dit lichten wij hieronder toe.

Belangenafweging/ overwegingen

Zoals uit vaste rechtspraak volgt, is er een objectieve rechtvaardiging om geen stuwmeer aan "ongebruikte" vergunningen te hebben. Maar ook als de bouw zeer lang is uitgesteld wordt aangenomen dat het risico van intrekking is aanvaard door de vergunninghouder (ABRS 11 mei 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ4067). Hetgeen bij u het geval is. Daarnaast is door de Raad van State bepaald dat de enkele omstandigheid dat de houder van een omgevingsvergunning niet aannemelijk weet te maken dat hij deze alsnog binnen korte termijn zal benutten, voldoende is om de intrekking van een ongebruikte omgevingsvergunning te rechtvaardigen. Wij volgen ons beleid waaruit volgt dat uitstel alleen kan worden verleend met concrete documenten.

Uw belang is gelegen in de gewenste zekerheid met betrekking tot de status van de omgevingsvergunningen zodat u hierover zekerheid kan geven aan potentiële kopers van de panden. U heeft tevens een financieel belang omdat onzekerheid over de status van de vergunningen een nadelig effect op verkoopprijs kan hebben.

Om tot het volgende besluit te komen, hebben wij de volgende belangen en omstandigheden betrokken:

- Wij met intrekken handelen overeenkomstig de 'Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning gemeente Utrecht';
- U niet kunt aangeven wanneer de bouwwerkzaamheden concreet zullen starten.
- U overweegt de panden te verkopen en intrekking van de omgevingsvergunningen heeft een nadelig effect op het verkoopproces.
- De intrekking u 1 jaar de tijd geeft om alsnog te bouwen of dat u een eventuele koper de zekerheid kunt geven dat de vergunningen niet eerder zullen worden ingetrokken.
- Er sprake is van bouwen als er een constructieve handeling wordt verricht, waarbij een constructie van enige omvang wordt gemaakt die bedoeld is om ter plaatse duurzaam aanwezig te zijn.
- U ons maandelijks op de hoogte houdt over de voortgang van de verkoopontwikkelingen en de bouwplannen.
- Wij rekening houden met uw onderhandelingspositie ten aanzien van concrete kopers met dien verstande dat als de vergunningen ingetrokken zouden worden, de leges voor een nieuwe aanvraag voor de kopende partij zijn en daardoor de panden minder aantrekkelijk worden om te verkopen.
- Indien er sprake is van een verkoop van voornoemde panden, dient de kopende partij rekening te houden met feit dat een constructieve handeling moet worden verricht om de omgevingsvergunningen te kunnen behouden.
- Dat de kopende partij, als nieuwe eigenaar, in principe gehouden is aan de datum van 1 december 2025, maar een gemotiveerd verzoek tot uitstel kan doen wat kan worden toegewezen als met concrete documenten wordt aangetoond dat de bouw dan wel op korte termijn van start zal gaan.

- Dat de aanwezigheid van krakers niet mag leiden tot latere intrekingsdatum dan de intrekingsdatum per 1 december 2025.
- Ondanks het feit u geen concrete stukken heeft overgelegd om af te zien van intrekken van voornoemde vergunningen, hebben wij ook oog voor uw belangen, namelijk het kunnen verkopen van de panden, in onze belangenafweging betrokken. Wij vinden echter niet dat wij daardoor in zijn geheel moeten afzien van het intrekken van de omgevingsvergunningen. Om die reden krijgt u tot 1 december 2025 de tijd om alsnog uitvoering te geven aan de vergunningen.

Gelet op de bovenstaande overwegingen zijn wij van mening dat wij u voldoende tegemoetkomen in uw belang over de status van de omgevingsvergunningen. Dit besluit geeft u en een eventuele rechtsopvolger de zekerheid dat de vergunningen niet voor de genoemde datum zullen worden ingetrokken. Tegelijkertijd geeft dit besluit ons de garantie dat na die datum – als blijkt dat de bouwwerkzaamheden alsnog uitblijven – er geen stuwmeer aan ongebruikte omgevingsvergunningen ontstaat.

Eventueel benodigde andere vergunningen

Voor het uitvoeren van de bouwactiviteiten heeft u mogelijk nog andere vergunningen nodig, zoals een vergunning voor het gebruiken van gemeenteground (IOG-vergunning), bijvoorbeeld voor het plaatsen van een container of bouwkraan. Zorg ervoor dat u deze vergunning(en) op tijd aanvraagt, zodat wij ook voldoende tijd hebben de aanvragen binnen de daarvoor gestelde termijnen te beoordelen.

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 geworden 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.

Slotopmerking

Overigens willen wij u erop wijzen dat wij de verleende omgevingsvergunningen met dit besluit weliswaar intrekken, maar dat het u vrij staat opnieuw een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een initiatief.

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het 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

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

Machtiging

Ondergetekende, 5.1.2.e woonachtig op het adres 5.1.2.e machtigt hierbij 5.1.2.e - Advies in Ruimtelijke Ordening b.v., gevestigd aan 't Rond 9, 4285 DE te Woudrichem, hem te vertegenwoordigen in de bezwaar- en beroepsprocedures in verband met het besluit van burgemeester en wethouders van Utrecht d.d. 19 december 2024, verzonden d.d. 20 december 2024 om de omgevingsvergunningen voor de locatie Burgemeester Reigerstraat 49 t/m 53 te Utrecht in te trekken.

Op basis van deze machtiging is 5.1.2.e gemachtigd om in het kader van de betreffende procedure alle handelingen te verrichten die daarvoor noodzakelijk zijn of geacht worden, waaronder instellen van bezwaar en (hoger) beroep en het vertegenwoordigen van hen tijdens (hoor)zittingen waar bezwaarschriften, beroepschriften en/of verzoeken om voorlopige voorzieningen worden behandeld;

Utrecht, 28 januari 2025

5.1.2.e

5.1.2.e



Van den Berg
ruimtelijke ordening

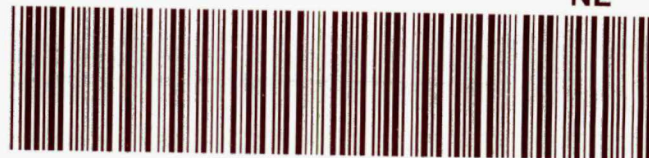
R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €11,3
49 gr.

D
PostNL

172834

29-01-2025 16:15

NL



3SRPKS602196416

3500CE 16200



't Rond 9 4285 DE Woudrichem

Ingekomen ILC d.d.

30 JAN 2025