

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 14030
www.utrecht.nl

AANGETEKEND en per gewone brief

5.1.2.e

Oudegracht 399/399A
3511 PH 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) 2

Uw kenmerk -

Uw brief van -

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

Onderwerp Vooraankondiging

Verzonden **15 MAART 2017**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2.e

Op 9 maart 2017 heeft de heer 5.1.2.e inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, een controle uitgevoerd in het pand met het adres **Oudegracht 399-399A** te Utrecht. Hij constateerde dat u het pand gereed heeft gemaakt om als (kleinschalig) hotel in gebruik te nemen. Desgevraagd gaf u aan dat verschillende (hotel)kamers voor de komende periode gereserveerd zijn door hotelgasten. Dit is op basis van het aldaar geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' niet toegestaan. Bovendien heeft u hiertoe (nog) geen passende omgevingsvergunning voor 'afwijkend planologisch gebruik' en een exploitatievergunning verkregen.

Indien u het pand toch in gebruik neemt als hotel is dit een overtreding van de artikelen 2.1, lid 1, onder c en d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2, lid 1 van de Horecaverordening Utrecht 2015. Voorts heeft u op dit moment (nog) geen omgevingsvergunning verkregen voor de activiteiten 'bouw' en 'monument', terwijl het pand reeds verbouwd is. Dit is een overtreding van de artikelen 2.1, lid 1 onder a en 2.2, lid 1 onder b van de Wabo. Tot slot merken wij op dat ook de brandveiligheid nog getoetst moet worden. Zonder dat dit akkoord is bevonden kunnen wij in het geheel niet toestaan dat er sprake is van een gebruik. Op dit moment is dit dus ook een strijdigheid met artikel 1b van de Woningwet.



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

U heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd. Er is echter geen zekerheid te geven dat deze verleend zal worden. Daarnaast hebben wij klachten ontvangen over het gebruik. Om die reden moeten wij handhavend optreden.

Gelet op het vorenstaande hebben wij het voornemen u met een besluit op te dragen **per direct** de uitoefening van de activiteiten die samenhangen met het gebruik van het pand aan de Oudegracht 399-399A te Utrecht als hotel te (doen) staken en gestaakt te (laten) houden. Daarnaast hebben wij het voornemen u met een besluit op te dragen **vóór 1 september 2017** de activiteiten die zonder (nog te verlenen) omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouw' en 'monumenten' zijn uitgevoerd in het pand aan de Oudegracht 399-399A terug te (laten) brengen in de oorspronkelijk staat en in deze staat te (laten) behouden.

Volledigheidshalve merken wij op dat ten aanzien van de klaarblijkelijke overtreding van het exploiteren zonder vergunning de burgemeester het bevoegd bestuursorgaan is. Voor het overige is het college van burgemeester en wethouders bevoegd.

Over ons voornemen kunt u uw zienswijze (mening) geven. Wanneer uw zienswijze ons daartoe aanleiding geeft, kunnen wij, op basis van een belangenafweging, afzien van ons voornemen of ons voornemen wijzigen. U kunt uw zienswijze binnen 10 dagen na de verzenddatum van deze brief schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht). Doet u dit schriftelijk, dan kunt u gebruik maken van bijgaand zienswijzeformulier.

Als u uw zienswijze mondeling wilt geven of als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met mevrouw ^{5.1.2.e} [redacted] juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer ^{5.1.2.e} [redacted].

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,
Namens de burgemeester,

^{5.1.2.e} [redacted]

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

ZIENSWIJZEFORMULIER

Betreft adres : Oudegracht 399/399a te Utrecht

Naam jurist : 5.1.2.e

Telefoon : 5.1.2.e

Dossiernummer : CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

In verband met de voorbereiding van een beschikking (zoals beschreven in bijgaande brief) heeft u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid om uw zienswijze naar voren te brengen. Als u hiervan gebruik wilt maken, kunt u daarvoor dit formulier, volledig ingevuld en ondertekend, **binnen 10 dagen** na verzending van bijgaande brief sturen aan onderstaand adres.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Invuldatum :

Naam :

Adres :

Woonplaats :

Handtekening :

U kunt dit formulier sturen aan:

College van B & W, p/a Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postbus 8406, 3503 RK UTRECHT



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

CONCEPT

5.1.2.e

Oudegracht 399/399A

3511 PH UTRECHT

Behandeld door 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 CONCEPT

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

Onderwerp CONCEPT Beschikking last onder dwangsom

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2.e

U heeft een indicatieaanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het adres **Oudegracht 399-399A** te Utrecht. Deze hebben wij op 9 maart 2016 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk WABO_IA-16-07474. Uw aanvraag betreft het vestigen van een hotel. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. U bent eigenaar van het pand. Bij brief van 28 juni 2016, verzonden op 29 juni 2016, hebben wij u te kennen gegeven dat het college van burgemeester en wethouders bereid is gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Teneinde uw plan te mogen realiseren heeft u een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'afwijkend planologisch gebruik', 'bouw', 'reclame', 'monument' en 'brandveilig gebruik' nodig en dient u de benodigde maatregelen te treffen in het kader van de brandveiligheid.

Op 9 maart 2017 heeft de heer 5.1.2.e inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, een controle uitgevoerd in het pand met het adres Oudegracht 399-399A te Utrecht. Hij constateerde dat u het pand gereed heeft gemaakt om als (kleinschalig) hotel in gebruik te nemen. Desgevraagd gaf u aan dat verschillende (hotel)kamers voor de komende periode gereserveerd zijn door hotelgasten. Dit is op basis van het aldaar geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' niet toegestaan. Bovendien heeft u hiertoe (nog) geen passende omgevingsvergunning voor 'afwijkend planologisch gebruik' en een exploitatievergunning verkregen. Voorts heeft u op dit moment (nog) geen omgevingsvergunning verkregen voor de activiteiten 'bouw' en 'monument', terwijl het pand reeds verbouwd is.

U bent ervan op de hoogte dat – mochten wij de benodigde omgevingsvergunning niet verlenen – u het pand weer in de oorspronkelijke staat dient terug te brengen. Vaststaat dat u hiermee in strijd handelt met de regels. Verder hebben wij u reeds verschillende malen gewaarschuwd dat het zonder vereiste

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

omgevingsvergunning en exploitatievergunning niet is toegestaan het gebruik van het pand als bed & breakfast te wijzigen in ten behoeve van een (kleinschalig)hotel. Desondanks heeft u de hotelkamers op verschillende bookingsites aangeboden en reserveringen in ontvangst genomen. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat er met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid een overtreding zal voordoen wanneer wij daar niet tegen optreden.

Gelet op het feit dat op dit moment onvoldoende zicht is op legalisering van de door u gecreëerde situatie en het voor ons nog onvoldoende duidelijk of de (brand)veiligheid van het pand gewaarborgd is voor het beoogde gebruik als hotel, hebben wij besloten hiertegen handhavend op te treden.

Volledigheidshalve merken wij op dat ten aanzien van de klaarblijkelijke overtreding van het exploiteren zonder vergunning de burgemeester het bevoegd bestuursorgaan is. Voor het overige is het college van burgemeester en wethouders bevoegd.

Hieronder leest u de verdere motivering van ons besluit.

Juridisch kader

Artikel 1a, lid 1 van de Woningwet draagt de eigenaar op, ervoor zorg te dragen dat als gevolg van de staat van het bouwwerk er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Lid 2 van dit artikel draagt een ieder op ervoor zorg te dragen dat het gebruik van het bouwwerk geen gevaar oplevert voor de gezondheid of veiligheid van personen.

Artikel 1b, lid 3 van de Woningwet bepaalt dat het verboden is een bouwwerk in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 2.1, lid 1, onder d van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën (het Besluit omgevingsrecht).

Artikel 2.2, lid 1 onder b van de Wabo juncto artikel 6, lid 2 van de Monumentenverordening Utrecht 2010 bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een handeling te verrichten zoals een project uit te voeren waarbij een gemeentelijk monument wordt gesloopt, verstoord, verplaatst of in enig opzicht wordt gewijzigd of wordt hersteld, gebruikt of laat gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

Artikel 2.2, lid 1, onder a van het Besluit Omgevingsrecht bepaalt dat het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan tien personen een vergunningplicht geldt ingevolge de Wabo.

Artikel 1, onder a, van de Horecaverordening Utrecht 2015 (hierna: Horecaverordening) geeft aan dat onder een horecabedrijf wordt verstaan: 'de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of anders dan om niet of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, logies wordt verstrekt, of dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt'. Onder horecabedrijf wordt in ieder geval een hotel verstaan.

Artikel 2, lid 1 van de Horecaverordening bepaalt dat het verboden is een horecabedrijf te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester (exploitatievergunning).

Artikel 9, lid 1, onder a van de Horecaverordening bepaalt dat de burgemeester de exploitatievergunning weigert indien de exploitatie of vestiging van een horecabedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan, een ter inzage gelegd bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit, een beheersverordening, een exploitatieplan of daarmee gelijk te stellen regelingen.

Onze bevoegdheid om u aan te schrijven met een dwangsom is gebaseerd op artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 92 van de Woningwet, artikel 5.1, 5.2 en 5.14 tot en met 5.23 van de Wabo en artikel 5:4, 5:7 en 5:21 tot en met 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht.

Handhavingsstrategie Horeca 2011

In de 'Handhavingsstrategie Horeca 2011' (verder: de Handhavingsstrategie) wordt in de bijbehorende bijlage per geconstateerd incident aangegeven op welke wijze gehandhaafd wordt.

Ten aanzien van exploitatie zonder vergunning/illegale exploitatie is onder punt 1. in bijlage 1 van de Handhavingsstrategie opgenomen dat er sluiting op straffe van een last onder dwangsom volgt. Het exploiteren zonder vergunning is niet toegestaan. Er wordt in deze gevallen géén waarschuwing gegeven.

Planologisch kader

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing. Volgens de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan geldt voor het perceel Oudegracht 399-399A de bestemming 'Wonen'. In artikel 26 van de voorschriften is bepaald dat het pand gebruikt kan worden voor woondoeleinden. Gelet op artikel 26.4.2 van het bestemmingsplan is de uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

Het (voorgenomen) gebruik van het pand aan de Oudegracht 399-399A te Utrecht is gelet op het vorenstaande in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan. Bij het gebruik van het pand als een hotel bent u daarom aan te merken als overtreder van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

Legalisering

Voordat wij overgaan tot het opleggen van een last onder dwangsom, onderzoeken wij of de overtreding kan worden gelegaliseerd.

Hoewel een legalisering van het (beoogd) gebruik van het pand als (kleinschalig) hotel tot de mogelijkheden behoort, is het op dit moment nog onduidelijk of wij voor de door u gecreëerde situatie in het pand een passende omgevingsvergunning verlenen en zo ja, zal het niet zeker zijn of een dergelijk besluit op korte termijn in werking zal treden gezien het feit dat het een gemeentelijk monument betreft en op de melding brandveilig gebruik een uitgebreide procedure van toepassing is. Hierbij achten wij het mede van belang dat omwonenden van de Oudegracht 399-399a te Utrecht klachten hebben ingediend over het gebruik van uw pand en ons hebben verzocht om handhavend optreden.

De aangevraagde vergunning leidt er niet toe dat er sprake is van concreet zicht op legalisering waardoor wij van handhavend optreden zouden moeten afzien.

Zienswijze

(in het definitieve besluit volgt hier de weergave van uw eventueel ingediende zienswijze en onze reactie daarop.)

Conclusie en belangenafweging

Het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder dwangsom of bestuursdwang op te treden, moet in de regel gebruik maken van deze bevoegdheid. Dit komt voort uit het algemene belang dat met de handhaving is gediend.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

In deze situatie bestaat geen concreet zicht op legalisatie. Om deze redenen moeten wij handhavend optreden. Wij kennen een overwegende betekenis toe aan het algemeen belang dat is gediend met handhaving ten nadele van instandhouding van de overtreding. Te meer nu de regelgeving die u overtreedt de veiligheid betreft. Dergelijke overtredingen, die grote gevolgen kunnen hebben bij calamiteiten, kunnen wij nooit toestaan of gedogen.

Besluit

Wij hebben besloten u een last onder dwangsom op te leggen wegens uw voornemen artikel 1a, lid 1 en 1b, lid 3 van de Woningwet, artikel 2.1, lid 1, onder c en d van de Wabo en artikel 2, lid 1 van de Horecaverordening te overtreden. De overtreding is gelegen in het feit dat u in het pand op de locatie met het adres **Oudegracht 399-399A** te Utrecht in gebruik wil nemen dan wel heeft genomen als een (kleinschalig) hotel, zonder dat wij hiervoor een passende omgevingsvergunning voor de activiteiten 'afwijkend planologisch gebruik' en 'brandveilig gebruik' en een exploitatievergunning hebben verleend. Daarnaast leggen wij u een last onder dwangsom op wegens overtreding van de artikelen 2.1, lid 1 onder a en 2.2, lid 1 onder b van de Wabo.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

1. Gelet op de voorgenomen overtreding van artikel 1a, lid 1 en 1b, lid 3 van de Woningwet, artikel 2.1, lid 1, onder c en d van de Wabo en artikel 2, lid 1 van de Horecaverordening gelasten wij u om **per direct** de uitoefening van de activiteiten die samenhangen met het gebruik van het pand aan de Oudegracht 399-399A te Utrecht als hotel te (doen) staken en gestaakt te (laten) houden te (doen) staken en/of gestaakt te (laten) houden.

Voert u deze last niet of onvolledig uit binnen de gestelde termijn, dan verbeurt u een dwangsom van **€ 10.000,00**, (zegge: *tienduizend euro*) (artikel 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). U moet de dwangsom aan de gemeente betalen. Wij gaan ervan uit dat de hoogte van deze dwangsom een voldoende financiële prikkel vormt om de illegale activiteiten te beëindigen.

2. Gelet op de overtreding van de artikelen 2.1, lid 1 onder a en 2.2, lid 1 onder b van de Wabo gelasten wij u om **vóór 1 september 2017** de activiteiten die zonder (nog te verlenen) omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouw' en 'monumenten' zijn uitgevoerd in het pand aan de Oudegracht 399-399A terug te (laten) brengen in de oorspronkelijk staat en in deze staat te (laten) behouden.

Voert u deze last niet of onvolledig uit binnen de gestelde termijn, dan verbeurt u een dwangsom van **€ 15.000,00**, (zegge: *vijftienduizend euro*) (artikel 5:32b van de Algemene wet bestuursrecht). U moet de dwangsom aan de gemeente betalen. Wij gaan ervan uit dat de hoogte van deze dwangsom een voldoende financiële prikkel vormt om de illegale activiteiten te beëindigen.

Treft u de maatregelen niet of slechts gedeeltelijk, dan bent u ook na het verbeuren van de dwangsom nog steeds gehouden deze maatregelen te treffen. Wij overwegen dan om u nogmaals aan te schrijven, maar met een hogere dwangsom.

Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 van de Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Zou u bijvoorbeeld het eigendom verkopen, dan geldt het besluit onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd. Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u het bedrag van de dwangsom heeft betaald.



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

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. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt 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.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, kunt u daarover contact opnemen met de mevrouw 5.1.2 e juridisch medewerker van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer

5.1.2 e

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

Namens de burgemeester,

drs. J. Kleijwegt

Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 15 maart 2017

Ons kenmerk CHZ_KLA-17-03458-CDZVAK-4544

Een afschrift van deze brief wordt verzochten naar:

5.1.2.e

