

Interne Bedrijven
Juridische Zaken

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres: Stadsplateau 1, Utrecht
Telefoon 030 - 286 10 96 **Fax** 030 - 286 10 22
www.utrecht.nl



5.1.2.e

5.1.1.e te Utrecht

Behandeld door	5.1.2.e	Datum	28 december 2021
Doorkiesnummer	5.1.2.e	Ons kenmerk	8584302
E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl	Onderwerp	Beslissing op uw bezwaarschrift
Bijlage(n):			
Uw kenmerk		Verzonden	28 december 2021
Uw brief van	17-2-2021		Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte meneer 5.1.2.e

Op 17 februari 2021 ontvingen wij uw bezwaarschrift tegen het besluit, waarbij een omgevingsvergunning werd verleend voor het omzetten van een yoga-centrum naar een woning met atelier in de werfkelder op het adres Oudegracht 399 te Utrecht d.d. 27 januari 2021 (kenmerk HZ_WABO-20-36272).

Wegens verschillende omstandigheden heeft de behandeling van uw bezwaar uitzonderlijk lang geduurd. Onze excuses voor ons aandeel in de vertraging.

In deze brief leest u de beslissing op uw bezwaarschrift.

Beslissing op uw bezwaar

Na kennisneming van het bezwaarschrift, het verslag van de hoorzitting en de overige stukken, hebben wij besloten het bestreden besluit in stand te laten.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Feiten

Op 21 oktober 2020 is een aanvraag ingediend om het adres Oudegracht 399 om te zetten naar een woning met atelier. Deze aanvraag is ingewilligd op 27 januari 2021 onder de volgende voorschriften en aandachtspunten, voor zover relevant voor deze bezwaarprocedure.

- Er mag pas gebruik worden gemaakt van de vergunning, nadat de bezwaarperiode is afgerond.
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Bezwaren

Tegen het genoemde besluit heeft u bezwaar gemaakt. Uw bezwaren komen kort en zakelijk weergegeven neer op het volgende.

1. Het gebruik van het hotel/B&B in het pand 399 leidt tot overlast voor de bewoners van het pand 397. De overlast wordt met name ervaren bij het parkeren van fietsen en het aanbieden van afval op het pleintje voor het pand. Gevreesd wordt dat deze overlast toeneemt door deze vergunning.
2. Het recht van overpad geeft geen recht op het parkeren van fietsen.

3. Er wordt op structurele wijze oneigenlijk gebruik gemaakt van de zijdeur van het pand 399A door de gebruikers van nr 399, terwijl dit recht van overpad alleen aan bewoners is toegekend en niet bedoeld is voor bedrijfsmatig gebruik door bezoekers van het hotel/B&B.
4. Fietsen van bewoners en bezoekers van het pand 399 dienen deze te parkeren via de achtertuin en het kerkplein. Door het oneigenlijke parkeren blokkeren zij de toegang voor zorg- en hulpverleners.

Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit is genomen op 27 januari 2021, zodat de bezwaartermijn liep tot en met 10 maart 2021. Het op 9 maart 2021 ingediende bezwaarschrift is daarmee tijdig ingediend. Het bezwaarschrift voldoet verder aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) daaraan stelt. Het bezwaarschrift is dan ook ontvankelijk.

Hoorzitting

Op 17 december 2021 bent u in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift in een online bijeenkomst toe te lichten. Van deze gelegenheid heeft u gebruik gemaakt. Het verslag is bijgevoegd bij deze beslissing.

Juridisch kader

Bestemmingsplan Binnenstad

Artikel 24 Verkeer – Verblijfsgebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werfkelders' zijn werfkelders toegestaan;

24.2.2 Werfkelders

Van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werfkelders' mag het gedeelte, gelegen onder de openbare weg langs de Oudegracht, de Nieuwegracht en de Kromme Nieuwegracht, worden onderkelderd.

24.3 Specifieke gebruiksregel

24.3.1 Gebruik werfkelders

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werfkelders' mogen worden gebruikt overeenkomstig het gebruik dat is toegestaan voor de aan de verkeersbestemming grenzende bijbehorende hoofdbebouwing.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
 - a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
 - b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de

Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;

c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;

d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Overwegingen

Ad 1, 2, 3 en 4

De aanvraag betreft een activiteit die past in het bestemmingsplan. Zoals uit het bestreden besluit ook blijkt, heeft de gemeente dan geen ruimte om belangen van derden mee te wegen. De toetsing van de aanvraag vindt dan plaats via het zogeheten limitatief-imperatief stelsel. De gemeente toetst aan artikel 2.10 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) en als een van de daar genoemde weigeringsgronden zich niet voordoen, dient de aanvraag ingewilligd te worden (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2019:1532).

Ten overvloede, ontvangt u hierbij de link naar de omgeving waar u klachten kunt deponeren over fout geparkeerde fietsen: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/verkeer/fiets/fiets-weg/verkeerd-gestalde-fietsen/>

Conclusie

Wij zien in de bezwaren geen aanleiding om het bestreden besluit te herroepen. Wij zijn van oordeel dat het bestreden besluit terecht is genomen en laten het besluit dan ook in stand.

Ondertekening

Deze beslissing op bezwaar is, met inachtneming van de artikelen 10:1 tot en met 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht, namens ons in mandaat genomen door een op grond van het mandaatregister bevoegde medewerker.

Contact

Indien u vragen en/of opmerkingen heeft over deze beslissing, kunt u contact opnemen met de behandelaar. Het telefoonnummer staat boven aan deze brief vermeld.

Rechtsmiddelen

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing op bezwaar staat schriftelijk beroep open bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht (o.v.v. bodemzaken of voorlopige voorzieningen), Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

U dient er rekening mee te houden dat hiervoor griffierecht verschuldigd is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
namens dezen,

5.1.2.e

Deze beslissing is digitaal tot stand gekomen en hierdoor niet ondertekend.

Zaaknummer: 8584302

KORT EN ZAKELIJK VERSLAG VAN DE HOORZITTING, gehouden op 17 december 2021 om 13.00 uur, via Microsoft Teams.

Betreft: Het bezwaarschrift van de heer ^{5.1.2.e} gericht tegen het besluit van 27 januari 2021, waarbij is besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het omzetten van een Yoga-centrum naar een woning met atelier in de werfkelder van de Oudegracht 399 (kenmerk: HZ_WABO-20-36272).

Het horen geschiedt door mevrouw ^{5.1.2.e} (^{5.1.2.e}) werkzaam voor de afdeling Juridische Zaken van Interne Bedrijven. Het hoofd van de afdeling Juridische Zaken en door hem aangewezen medewerkers zijn ingevolge artikel 9 van de Verordening inzake de behandeling van bezwaar- en beroepschriften belast met het horen van belanghebbenden, namens het college van Burgemeester en Wethouders en de Burgemeester.

Tevens was aanwezig:

- ^{5.1.2.e} vergunninghouder.
- ^{5.1.2.e} adviseur van vergunninghouder.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt de te volgen procedure uit. Vervolgens wordt de heer ^{5.1.2.e} in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift mondeling toe te lichten.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat door het hotel/b&B er veelvuldig oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van het voorplein, behorende bij Oudegracht 397 en de fietsenklemmen aldaar. Er wordt via de zijingang toegang verschaft tot het pand 399. Dit is ook de enige toegang voor ^{5.1.2.e} nr ^{5.1.2.e}

De voorzitter vraagt over welk adres de heer ^{5.1.2.e} het heeft. Of het hier ook gaat over de toegang tot nr 399.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat er inmiddels meerdere adressen zijn gecreëerd in het pand. 399A is het hotel en 399 is hem onduidelijk want daar zijn ook een of twee nieuwe vergunningen voor aangevraagd. Het is hem onduidelijk wat de heer ^{5.1.2.e} van plan is met het pand. Hij zou graag een verklarende onderlinge samenhang zien.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat het pand altijd opgedeeld is geweest in drie verschillende adressen. De werfkelder, de begane grond en 399A.

De heer ^{5.1.2.e} vraagt zich af voor welk adres de hotelvergunning dan is verleend. Hij dacht voor 399.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat die rust op 399A. Hij vraagt zich af wat dat met de fietsen te maken heeft.

De heer ^{5.1.2.e} antwoordt dat de fietsen van het hotel op het voorplein worden gestald en dat als hij een beheerder daarop aanspreekt hij onheus wordt bejegend. En dat gebeurt voortdurend. Hij is nu bang dat dit met het veranderde gebruik van de werf kelder hetzelfde gaat gebeuren. Omdat de werfkelder alleen bereikbaar is via het plein en daar dus de fietsen geparkeerd zullen worden van de bewoners en bezoekers van de werfkelder. De beheerder woont nu schijnbaar in de werfkelder.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat de beheerder geen fiets heeft.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat deze beheerder waarschijnlijk ook weer bezoekers zal ontvangen die gebruik gaan maken van de fietsenklemmen van het plein dat toebehoort aan de bewoners van ^{5.1.2.e} net als de voorgaande beheerders. Als er wat van gezegd wordt, wordt weggewuifd met gelach.

De voorzitter vraagt of het klopt dat het voornaamste bezwaar van de heer ^{5.1.2.e} ziet op de gevreesde toename van overlast door gebruik van het toegangsplein door parkeren van fietsen.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat er overlast is door parkeren van fietsen en afvalplaatsing. Het afval wordt in de containers van 397 gegoooid.

De voorzitter geeft aan dat er in het kader van deze vergunningverlening, geen rekening kan worden gehouden met overlast-vraagstukken. Er is namelijk sprake van een aangevraagde activiteit die past in het bestemmingsplan. In dergelijke gevallen heeft de gemeente geen mogelijkheden om aanvullen voorwaarden te verbinden aan vergunningverlening. De omgevingsvergunning, waartegen bezwaar is gemaakt, is een gebonden beschikking.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat hij geen bezwaar heeft tegen de omgevingsvergunning, maar dat hij geen zin heeft in de fietsenoverlast. De bewoners moeten hun fietsen ook kunnen parkeren.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat er is afgesproken dat men de fietsen parkeert aan de voorzijde van het pand en men zich daar keurig aan houdt.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat hij vindt dat de beheerders die privé gasten ontvingen, hem onheus hebben bejegend, wanneer hij hen aansprak op het foutparkeren van fietsen.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat er bewust geparkeerd wordt op het plein van de Oudegracht 397. Deze fietsenklemmen zijn bedoeld voor de 31 bewoners van de Oudegracht ^{5.1.2.e}

Mevrouw ^{5.1.2.e} geeft aan dat er door de wijziging van yoga-centrum naar atelierwoning zeker geen toename aan overlast zal plaatsvinden. Er zullen nu immers maar twee personen gaan wonen in plaats van de yogaklasjes die er voorheen met fietsen kwamen. Dit zou de heer ^{5.1.2.e} ook al gemerkt moeten hebben.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat hij dit hoopt. En dat hij de huidige afname aan overlast wijt aan corona. Het neemt niet weg dat de communicatie tussen hemzelf en de heer ^{5.1.2.e} niet optimaal is. Bovendien vindt er een bouwkundige splitsing plaats van de werfkelder van het hoofdgebouw. Er worden verschillende vergunningen aangevraagd en weer ingetrokken. Het is onduidelijk wat de plannen zijn met het pand. Het belang van de heer ^{5.1.2.e} is dat er minder of geen overlast meer plaatsvindt.

De voorzitter geeft aan dat er dus een afname van overlast valt te verwachten.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat hij, met name, de bejegening door de beheerders niet aanstaat.

Mevrouw ^{5.1.2.e} geeft aan dat dit inderdaad niet de bedoeling is en dat zij graag hoort, wanneer het weer gebeurt, zodat zij de beheerders daarop kan aanspreken. Er is nu weer een wisseling geweest dus diegene zal er niet meer zijn.

De voorzitter vraagt of zij elkaars contactgegevens hebben en of het een idee is om de eerder gemaakte afspraken te actualiseren.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat hij slecht ter been is en epilepsie heeft er met een scooter de woning in moet kunnen. Ook huishoudelijke zorg moet er in kunnen.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat hij het hiermee eens is. En wil de afspraken best actualiseren.

De heer ^{5.1.2.e} geeft aan dat hij hiervoor open staat.

Mevrouw ^{5.1.2.e} stelt voor dat de afspraken opnieuw op schrift worden gesteld via de mail.

De voorzitter geeft aan dat zij hoopt dat zij er als goede burens uitkomen. Ook geeft zij aan dat zij een beslissing op bezwaar maakt, teneinde partijen een helder instrument in de handen te geven, waarmee zij verder kunnen.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en toelichting. Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de hoorzitting.