

PAScad Bouwadvies
t.a.v. de heer W. van der Garde
Databankweg 28 d
3821 AL AMERSFOORT

Behandeld door De heer J. Vroom
Doorkiesnummer 030 – 286 40 37
E-mail j.vroom@utrecht.nl
Bijlage(n)

-B-HZ_WABO-19-34587

Datum 7 januari 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-19-34587
Onderwerp Voorgenomen beslissing
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Van der Garde,

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan Centraal Orgaan opvang Asielzoekers voor het verbouwen en uitbreiden van een woning ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van minderjarige asielzoekers op het adres: Meentweg 168 in De Meern.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden 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. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 16 december 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

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

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u €*ntb* betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

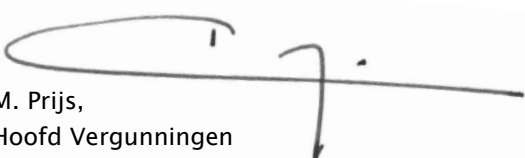
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de *ntb*, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: *ntb* , e-mailadres: *ntb*.

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Beoordeling reacties

De zienswijze(n) vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijzen.
- Reactie op zienswijze(n).
- Conclusie op zienswijze(n).

CONCEPT

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.
- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, het afwijken van het bestemmingsplan.

Constateringen

1. Het plan betreft
 - a. het tijdelijk gebruiken van de woning voor de huisvesting van minderjarige asielzoekers, met een instandhoudingstermijn van 10 jaar.
 - b. het bouwen van een dakkapel op het voordakvlak en twee dakkapellen op het achterdakvlak.
 - c. het bouwen van een enkellaagse uitbouw aan de zijgevel en de achtergevel.
 - d. het inpandig verbouwen, zonder wijziging van de draagconstructie en de brandcompartimentering.
2. Het bouwen van de dakkapellen op het achterdakvlak, de uitbouw aan de achtergevel en de inpandige verbouwing zijn te zien als vergunningvrij bouwen, en maken geen deel uit van deze vergunning.
3. Ter plaatse geldt bestemmingsplan De Meern Zuid en paraplu-bestemmingplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.
4. Bestemmingsplan De Meern Zuid:
 - a. De locatie heeft de bestemming Wonen, met de aanduidingen bouwvlak, maximale bouwhoogte 2 bouwlagen (gedeeltelijke) en maximale bouwhoogte 1 bouwlaag (gedeeltelijk).
 - b. Het bouwplan is in strijd met de gebruiksvoorschriften omdat in deze situatie sprake is van 24 uren begeleiding. In dat geval ligt het accent op zorg en begeleiding en is sprake van een maatschappelijke functie. Er kan meegewerkt worden aan het plan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van de Bor.
 - c. De uitbouw aan de zijgevel is tot een maat van 3 meter achter de bestaande achtergevel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het deel tussen 3 en 4 meter achter de achtergevel is in strijd met artikel 13 lid 2.2 sub b van de bestemmingsplanvoorschriften. Er kan met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo aan het plan meegewerkt worden, omdat voldaan wordt aan artikel 4 lid 1 van bijlage II van de Bor.
5. Op grond van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik moet het plan in overeenstemming met de Nota stallen en parkeren zijn. De locatie is gelegen binnen de zone C1, suburbaan, en er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig.
6. Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
7. Bij de toetsing van het plan is uitgegaan van de Bouwbesluitfuncties wonen en kantoorfunctie en het niveau voor verbouw en tijdelijke bouw. Er is aannemelijk gemaakt dat aan het Bouwbesluit voldaan wordt.
8. Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reactie(s) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

Het COA heeft een aanvraag ingediend voor het huisvesten van een kleinschalige opvanglocatie voor minderjarige asielzoekers op het adres Meentweg 168 in De Meern. Vanuit ruimtelijk oogpunt hebben wij geoordeeld dat deze huisvesting op deze locatie passend is. Het doel van het COA is om een groep van ca. 16 minderjarigen, in de leeftijd van 14 tot 18 jaar hier opvang te bieden. Planologisch juridisch is er sprake van een maatschappelijke voorziening, omdat er 24 uren begeleiding (2 medewerkers) wordt geboden op de locatie. Feitelijk wordt bij de woonsituatie zoveel mogelijk een normale gezinsvorm nagestreefd.

Het COA heeft naar een locatie gezocht met een pand van voldoende grootte binnen een straal van 7 km van de hoofdvestiging aan de Haydnlaan in Utrecht. Het aantal beschikbare panden van voldoende grootte die in een controleerbare omgeving liggen is zeer beperkt. Geoordeeld is dat het pand aan de Meentweg 168 aan de rand van De Meern enerzijds goede aansluiting vindt in de bewoonde omgeving (sociale controle) en anderzijds voldoende besloten ligt om het beheer goed te kunnen uitvoeren. Het beheer bestaat uit (minimaal) 2 begeleiders van het COA die 24 uur per dag in de locatie aanwezig zijn. De begeleiders zien ook toe op de huisregels, zoals dat de jongeren om 22.00 uur 's avonds thuis zijn. Verder volgen de jongeren een normaal dagritme, waarbij ze naar school gaan, huiswerk maken en trainingen volgen. Ook worden er vrijwilligers betrokken die de jongeren helpen en begeleiden. Het is de bedoeling dat de jongeren zoveel mogelijk gebruik maken van aanwezige bestaande voorzieningen in de omgeving, zoals sportclubs en culturele voorzieningen. De ligging in een normale woonomgeving in De Meern Zuid maakt dit goed mogelijk. De nabijheid van het Meentpark biedt mogelijkheden voor sporten, fietsen en andere recreatieve activiteiten.

Op circa 10 min lopen bevindt zich een bushalte, waar onder andere de frequent rijdende buslijn 28 tussen Station Vleuten en Utrecht Sciencepark via het centrum van Utrecht. Bij en in de directe omgeving van de woning zijn voldoende parkeerplaatsen (>10) aanwezig. Er is geen aanpassing van de openbare ruimte nodig voor dit plan. Aan de aanpassing en uitbreiding van de woning zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld (o.a. uitbreiding achter de voorgevel). Het bouwplan van het COA past binnen de gestelde randvoorwaarden.

Het pand Meentweg 168 ligt op 210 meter van de rijksweg A12. In de Nota Volksgezondheid is gesteld dat de functie wonen bij voorkeur op minimaal 100 meter van een snelweg en een maatschappelijke functie op minimaal 300 meter van een snelweg moet liggen. Een kleinschalige opvanglocatie voor minderjarigen asielzoekers is in het gebruik te vergelijken met een normale woonsituatie. Overdag zullen de jongeren voornamelijk gebruikelijke reguliere activiteiten als onderwijs, sport en of begeleiding hebben. Gezien deze bijzondere functie kan hieraan medewerking worden verleend i.r.t. de Nota Volksgezondheid.

De geluidsbelasting op de gevel bedraagt 59 dB, dit is lager dan de ambitiewaarde van 63dB. Vanwege de ligging nabij de snelweg A12 moet er wel een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem gerealiseerd worden, waarvan de bediening goed bereikbaar is. Gezien de verbouwing is dit tevens een natuurlijk moment om het gebouw te verduurzamen.

Het strijdige deel van de uitbouw is ruimtelijk aanvaardbaar omdat er een logisch bouwvolume ontstaat.

Besluit

Het volgende is besloten

1. Af te wijken van het bestemmingsplan voor het tijdelijk gebruiken van de woning voor de huisvesting van minderjarige asielzoekers, voor een termijn van 10 jaar.
2. Af te wijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van het deel van de uitbouw op het zijerf wat op meer dan 3 meter achter de bestaande achtergevel ligt.
3. Vergunning te verlenen voor het bouwen.

Voorschriften

1. U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
2. Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
3. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
4. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
5. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
6. Het tijdelijke gebruik in afwijking van het bestemmingsplan is voor maximaal 10 jaar toegestaan. Voor afloop van de termijn moet het strijdige gebruik beëindigd zijn,
7. Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
8. Er moet een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem gerealiseerd worden, waarvan de bediening goed bereikbaar is.
9. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - a. een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arbowet), samengesteld aan de hand van de Checklist Utrechts Bouwveiligheidsplan,
 - b. een tekening van de inrichting van het bouwterrein.

Aandachtspunten

1. Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).

2. Er moet een gebruiksmelding (brandveilig gebruik) gedaan worden, zoals aangegeven in artikel 1.18 van het Bouwbesluit. Een gebruiksmelding moet ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk worden ingediend. Artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012.
3. Voor de sloopwerkzaamheden is een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit vereist. Deze melding moet ten minste 4 weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden gedaan worden. De melding kan gedaan worden via het digitale Omgevingsloket online (website www.omgevingsloket.nl).
4. Om de luchtkwaliteit binnenshuis te verbeteren wordt het aanbevolen om het luchtbehandelingssysteem te voorzien worden van filters met bescherming tegen fijnstof.
5. Op grond van de Bouwverordening is er geen plicht tot het verrichten van bodemonderzoek. Aanbevolen wordt om een bodemonderzoek conform NEN 5740 uit te voeren en indien er aanleiding voor is ook een onderzoek conform NEN 5707. Mogelijk heeft het grondwater verhoogde waarden van zink en arseen, en mogelijk is de bodem asbestverdacht.
6. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
7. De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - a. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d. de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e. de vergunninghouder dit verzoekt.