

De Waal Beheer o.g. Utrecht B.V.

Pythagoraslaan 101  
3584 BB UTRECHT

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken  
Leges



Datum 2 november 2017  
Ons kenmerk HZ\_WABO-17-27943  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **03 NOV. 2017**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Ravellaan 1 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 30 augustus 2017 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-17-27943. Ons besluit over uw aanvraag voor wijziging van het gebruik van het pand van tijdelijke opvang asielzoekers naar tijdelijke studentenhuysvesting (2 jaar) heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

#### Besluit

Wij besluiten de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd. Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

#### Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

#### Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 26 oktober 2017 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

#### Publicatie

Op 5 september 2017 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Naar aanleiding van de publicatie hebben wij geen reacties ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

### Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan door iedere belanghebbende tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen). Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dit voor uw eigen risico. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoonnummer (030) 286 1096.

### Bezwaar maken 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](http://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.

### Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € [redacted]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

### Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [redacted], telefoonnummer: [redacted].

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

## Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 2 november 2017 aan De Waal Beheer o.g. Utrecht B.V. voor het project wijziging gebruik pand van tijdelijke opvang asielzoekers naar tijdelijke studentenhuisvesting op het adres Ravellaan 1 te Utrecht. De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand.

### Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Het tijdelijk in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

### Overwegingen

- Het betreffende perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten" en heeft de bestemming "Maatschappelijk 3"(artikel 18). Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan.
- De aanvraag betreft het realiseren van studentenhuysvesting in een kantoorpand waar tijdelijk asielzoekers zijn opgevangen. Studentenhuisvesting in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
- Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (kruimelontheffing). Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (tijdelijk wijziging gebruik).
- Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening in samenhang met de parkeernormen uit de Nota stallen en parkeren.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen conform artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo
- Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders. Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van studentenhuysvesting. Met het thans voorgestelde plan gaat men van kantoor naar (onzelfstandig) wonen zodat gesteld kan worden dat er sprake is van (grootschalige) transformatie. De commissie Wijzigingen Woonruimtevoorraad heeft dit plan beoordeeld en ziet geen directe problemen voor de leefbaarheid in dit gebied voor tijdelijke bewoning van dit pand door studenten, in afwachting van de definitieve planontwikkeling in dit gebiedsdeel. Een en ander past in de afspraken die de gebiedsmanager heeft gemaakt voor dit gebied met de bewoners.

## Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan verbinden wij de volgende voorschriften.

### *Brandweer voorschriften*

- Veiligheidsregio Utrecht Brandweer Preventie heeft de bouwaanvraag getoetst en adviseert dat op basis van de verbouwde situatie ten behoeve van de tijdelijke opvang voor statushouders het mogelijk is om het object als woonfunctie te gebruiken voor studentenhuisvesting.
- Voor het gebruik van de woonfunctie als kamergewijze verhuur is het indienen van een gebruiksmelding verplicht. Een gebruiksmelding moet ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden ingediend bij het bevoegd gezag. De gegevens van de gebruiksmelding moeten overeenkomen met de werkelijke Sitautie.

### *Termijn*

- Deze omgevingsvergunning wordt verleend voor een tijdelijke periode, te weten voor 2 jaar, van 2 november 2017 tot 2 november 2019.

## Aandachtspunten

- Indien er bij de verbouwing iets wijzigt aan de draagconstructie, brandcompartimentering, het bebouwd oppervlak of het bouwvolume, moet er eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouw worden aangevraagd.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
  - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - o de vergunninghouder dit verzoekt.

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

Nr.

03 NOV. 2017

HZ WABO-17-27943

**Behoort bij besluit****Gemeente Utrecht**

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

Formuliertersie  
2017.01

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Aanvraagnummer    | 3170825     |
| Aanvraagnaam      | Ravellaan 1 |
| Uw referentiecode | -           |

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Ingediend op    | 30-08-2017 |
| Soort procedure | Onbekend   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Projectomschrijving             | Wijziging gebruik pand van tijdelijke opvang asielzoekers naar studentenhuysvesting. |
| Opmerking                       | Deze aanvraag is voorbesproken met Sanne Bischoff, Wim Greijn en Jeroen Vroom.       |
| Gefaseerd                       | Nee  |
| Blokkerende onderdelen weglaten | Nee  |
| Kosten openbaar maken           | Nee  |
| Bijlagen die later komen        | x  |
| Bijlagen n.v.t. of al bekend    | x  |

## Bevoegd gezag

|                   |  |
|-------------------|--|
| Naam:             | Gemeente Utrecht   |
| Bezoekadres:      | <div>Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.</div> |
| Postadres:        | Vergunningen, Toezicht en Handhaving<br>Afdeling Vergunningen<br>Postbus 8406<br>3503 RK Utrecht     |
| Telefoonnummer:   | 030-286 0000   |
| Contactformulier: | <a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>                                 |
| Website:          | <a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>                                 |
| Contactpersoon:   | VTH Vergunningen   |

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie  
2017.01

# Locatie

## 1 Adres

|  |  |
|--|--|
| Postcode   | 3533JE   |
| Huisnummer   | 1  |
| Huisletter   | -  |
| Huisnummertoevoeging   | -  |
| Straatnaam   | Ravellaan  |
| Plaatsnaam   | Utrecht  |
| Gelden de werkzaamheden in deze<br>aanvraag/melding voor meerdere<br>adressen of percelen? | <input type="checkbox"/> Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> Nee |

# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Huidige bestemming is opvang asielzoekers. Nieuwe tijdelijke bestemming is studentenhuisvesting

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Tijdelijke opvang asielzoekers.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Tijdelijke studentenhuisvesting.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

geen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Hoeveel hele jaren duurt het gebruik?

2

Hoeveel maanden duurt het gebruik?

24

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

# Bijlagen

## Formele bijlagen

| Naam bijlage             | Bestandsnaam | Type   | Datum ingediend | Status document |
|--------------------------|--------------|--------|-----------------|-----------------|
| parkeren auto en fietsen | gemeente.pdf | Anders | 2017-08-30      | In behandeling  |

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

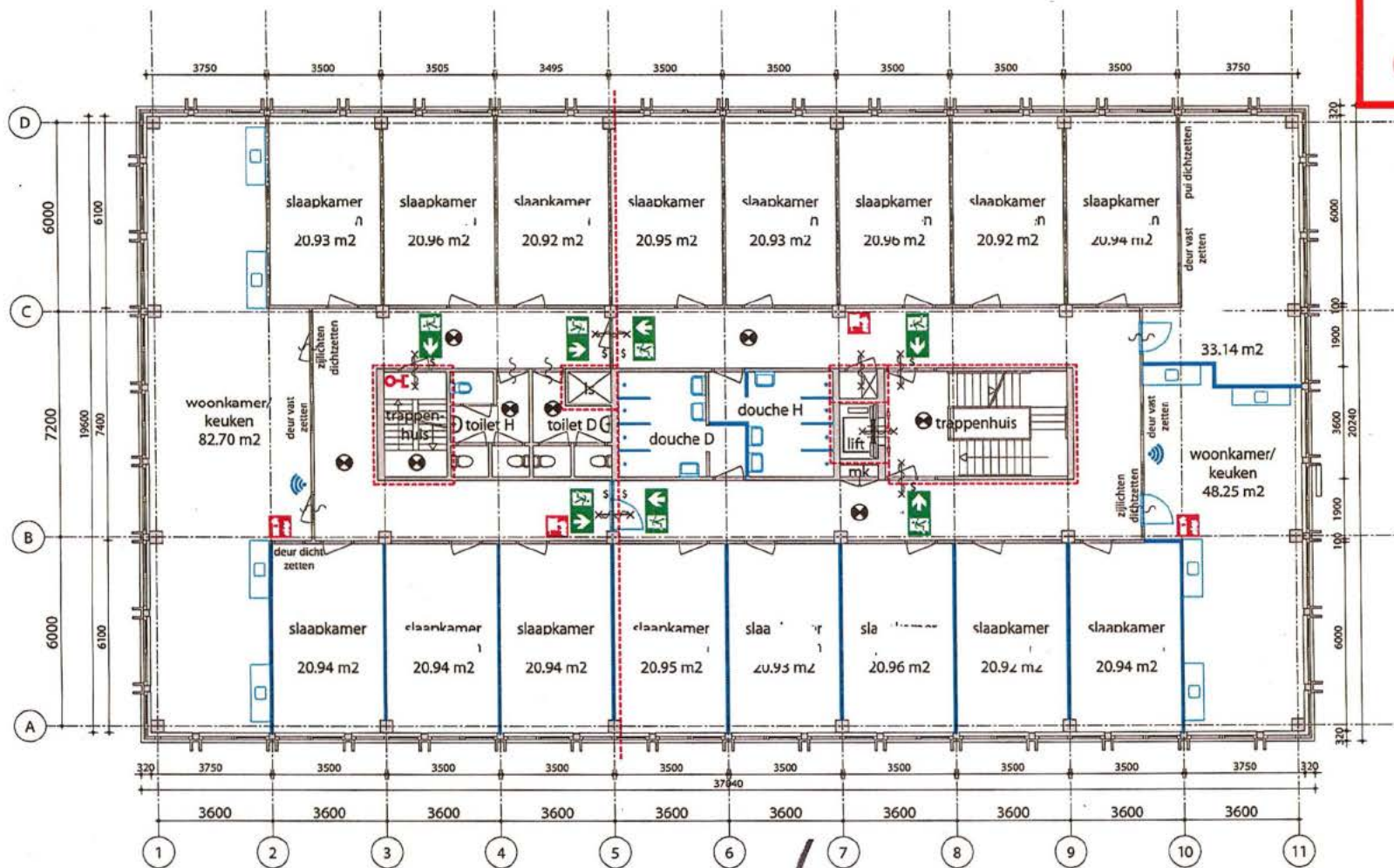
**03 NOV. 2017**

Nr.

**HZ WABO-17-27943**

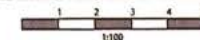
Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen





| LEGENDA |   |
|---------|---|
|         | brandwerende scheiding 30 min   |
|         | brandwerende scheiding 60 min   |
|         | brandwerend 30 min YWCB   |
|         | brandwerend 60 min YWCB   |
|         | zelfsluitende deur  |
|         | deur zonder sleutel of los voorwerp te openen   |
|         | vuchtrouteaanduiding rechtdoor of naar boven  |
|         | vuchtrouteaanduiding rechtsaf   |
|         | vuchtrouteaanduiding linksaf  |
|         | vuchtrouteaanduiding naar beneden   |
|         | vuchtrouteaanduiding trap af rechts   |
|         | vuchtrouteaanduiding trap op rechts   |
|         | vuchtrouteaanduiding trap af links  |
|         | vuchtrouteaanduiding trap op links  |
|         | alarmhoorn  |
|         | noodverlichting   |
|         | kleefmuurpijl   |
|         | brandslanghaspel  |
|         | brandblusser  |
|         | handbrandmelder   |
|         | WiFi punt   |
|         | het gebouw voorziet van een brandmeldinstallatie met volledige benoeming en een ontbijtsalaminstallatie |

alle maten in het werk te controleren



Opmerkingen DGMR en COA verwerk: Wijziging A 08-03-2016

**DRAW4U**  
bouwkundig teken- en adviesbureau

Van der Leidestraat 13  
3411 EX Cabauw  
+31 346 761 608  
info@draw4u.nl  
www.draw4u.nl

projectnaam:  
Gebouw t.b.v. huisvesting  
Ravelaan 1 te Utrecht  
opdrachtgever:  
Centraal Orgaan opvang Adelzoekers  
architect:  
-  
onderwerp:  
nieuwe situatie  
1e verdieping

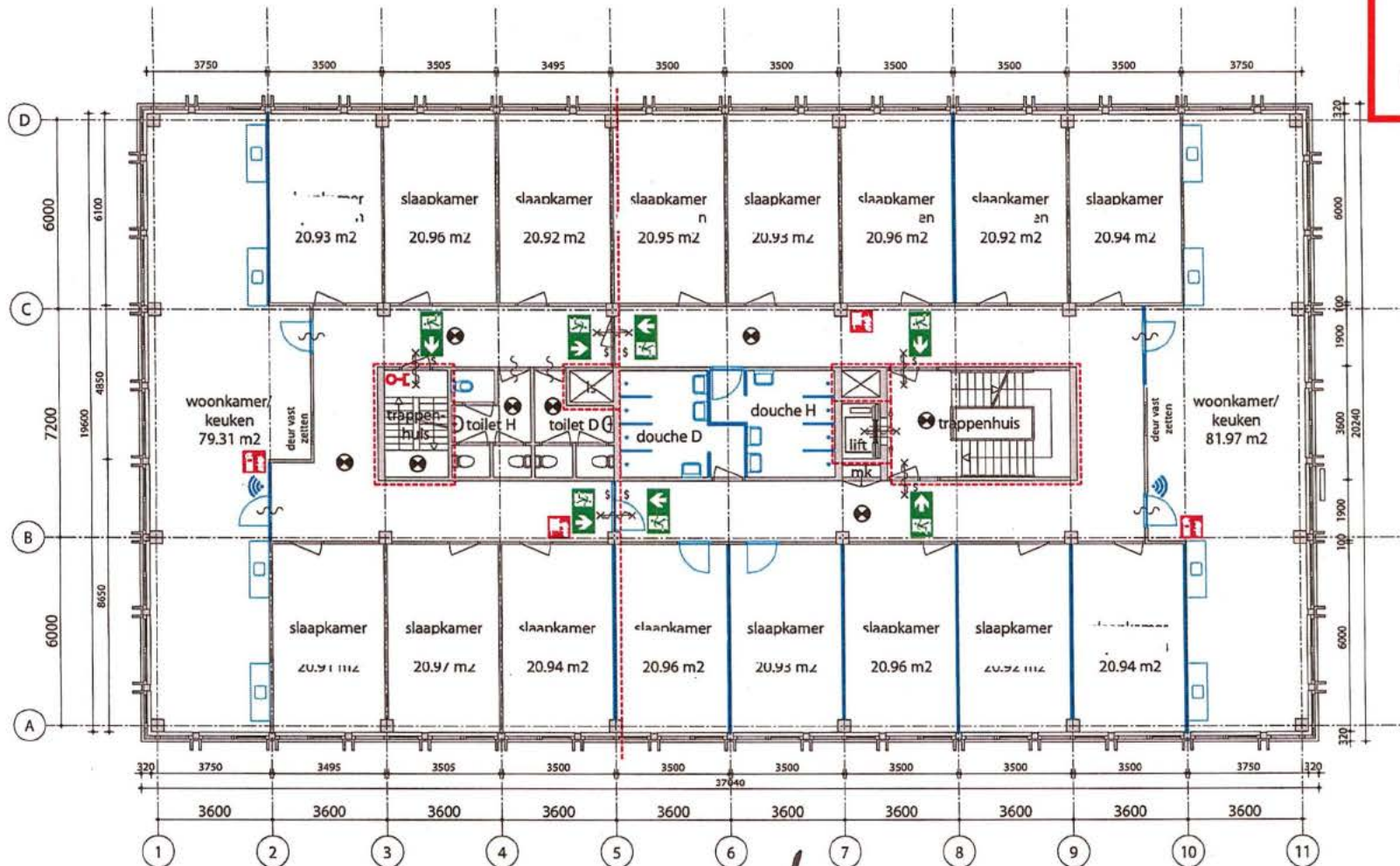
datum: 02-03-2016  
projectnr. int.: 201512  
projectnr. ext.: -  
schaal:  
getekend: 1:100  
formaat: A2  
filenaam: 201512-201  
tekeningnummer:

201-01

Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht



| LEGENDA  |   |
|--|---|
|  | brandwerende scheiding 30 min                 |
|  | brandwerende scheiding 60 min                 |
|  | brandwerend 30 min WBDO                       |
|  | brandwerend 60 min WBDO                       |
|  | zelfsluitende deur                            |
|  | deur zonder sleutel of los voorwerp te openen |
|  | vuchtrouteaanduiding rechtdoor of naar boven  |
|  | vuchtrouteaanduiding rechts af                |
|  | vuchtrouteaanduiding links af                 |
|  | vuchtrouteaanduiding naar beneden             |
|  | vuchtrouteaanduiding trap af rechts           |
|  | vuchtrouteaanduiding trap op rechts           |
|  | vuchtrouteaanduiding trap op links            |
|  | vuchtrouteaanduiding trap op links            |
|  | alarmhoorn                                    |
|  | noodverlichting                               |
|  | kleefmagneet                                  |
|  | brandstangstop                                |
|  | brandblusser                                  |
|  | handremdeur                                   |
|  | WiFi punt                                     |
| het gebouw voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een ontruimingsluminantie |   |

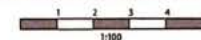
2e verdieping

16

bewoners

2 x woonkamer/keuken

alle maten in het werk te controleren



Opmerkingen DGMIR en COA verwerkt Wijziging A 08-03-2016

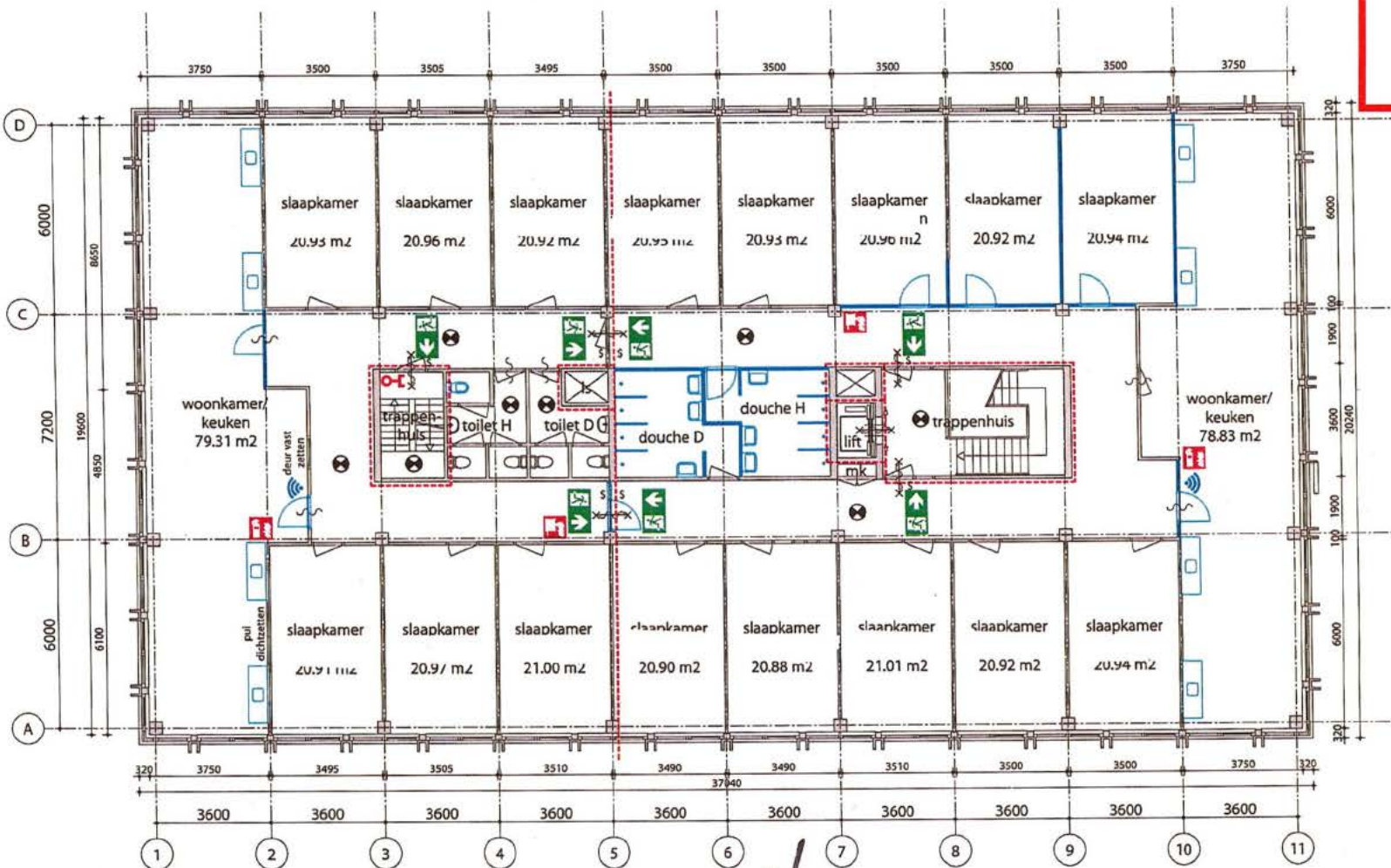
**DRAW4U**  
bouwkundig teken- en adviesbureau

Van der Leeststraat 13  
3411 EX Cabauw  
+31 348 761 608  
info@draw4u.nl  
www.draw4u.nl

projectnaam: Gebouw L&K: huisvesting  
projectnr. int.: 201512  
projectnr. ext.: -  
opdrachtgever: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers  
architect: -  
onderwerp: nieuwe situatie  
2e verdieping

datum: 02-03-2016  
schaal: 1:100  
getekend: D4U  
A2  
filenaam: 201512-201  
tekeningnummer:

201-02



2 x woonkamer/keuken 16 bewoners

**DRAW4U**  
bouwkundig teken- en adviesbureau

**projectnaam:**  
Gebouw t.b.v. huisvesting  
Ravellaan 1 te Utrecht

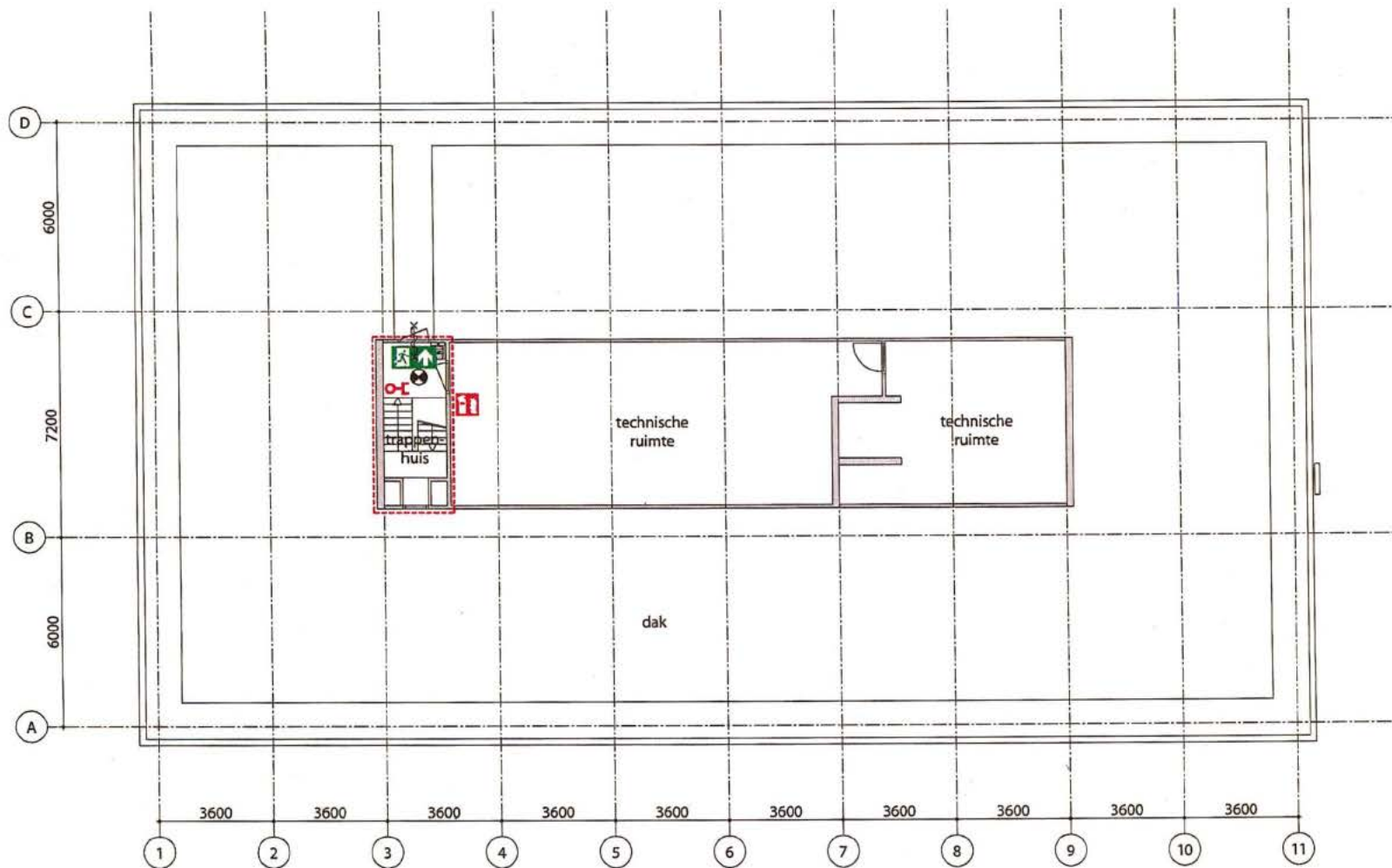
**opdrachtgever:**  
Centraal Orgaan opvang Asielzoekers

**architect:**  
-  
-

**onderwerp:**  
nieuwe situatie  
3e verdieping

|                  |             |
|------------------|-------------|
| datum:           | 02-03-2016  |
| projectnr. int.: | 201512      |
| projectnr. ext.: | -           |
| schaal:          | 1:100       |
| getekend:        | D4U         |
| formaat:         | A2          |
| filenaam:        | 201512-2016 |
| tekeningnummer:  |             |

201-03



4e verdieping

alle maten in het werk te controleren



**DRAW4U**  
 bouwkundig teken- en adviesbureau

Van der Leeuwstraat 13  
 3411 EX Cabauw  
 +31 348 761 608  
 info@draw4u.nl  
 www.draw4u.nl

projectnaam:  
 Gebouw L&V, huisvesting  
 Ravellaan 1 te Utrecht  
 opdrachtgever:  
 Centraal Orgaan opvang Asielzoekers  
 architect:  
 -  
 onderwerp:  
 nieuwe situatie  
 4e verdieping

datum: 02-03-2016  
 projectnr. int.: 201512  
 projectnr. ext.: -  
 schaal: 1:100  
 getekend: D4U  
 formaat: A2  
 filenaam: 201512-201  
 tekeningnummer:

| LEGENDA  |   |
|--|---|
|  | brandwerende scheiding 30 min                 |
|  | brandwerende scheiding 60 min                 |
|  | brandwerend 30 min WBO80                      |
|  | brandwerend 60 min WBO80                      |
|  | zelfsluitende deur                            |
|  | deur zonder sleutel of los voorwerp te openen |
|  | vluchtroutesanduiding rechtdoor of naar boven |
|  | vluchtroutesanduiding rechtsaf                |
|  | vluchtroutesanduiding linksaf                 |
|  | vluchtroutesanduiding naar beneden            |
|  | vluchtroutesanduiding trap af rechts          |
|  | vluchtroutesanduiding trap op rechts          |
|  | vluchtroutesanduiding trap af links           |
|  | vluchtroutesanduiding trap op links           |
|  | alarmhoorn                                    |
|  | noodverlichting                               |
|  | kleefmagneet                                  |
|  | brandslanghaspel                              |
|  | brandblusser                                  |
|  | handbrandmelder                               |
|  | WiFi punt                                     |
| het gebouw voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige beveiliging en een ontruimingsplaninstallatie |   |

201-04

## Bijlage Ravellaan 1.



64 studentenwoningen  
onzelfstandig

Auto : Norm nota gemeente  
0,1 per woning.  
= 7 p.p. totaal.  
zie situatie

Fiets : stalling aanwezig +  
voldoende ruimte voor opstelling  
Nu ingetekend ruimtebeslag voor  
min 2 fietsen per woning.

where interactive B.V



Fiersonopstelling

Fiersonopstelling

Ravellaan 1

Kanaalweg

Kanaalweg

Ravellaan

Kanaalweg

Bed&Breakfast  
In het Voorhuis

Ravellaan

Gershwinlaan

Ravellaan

Gershwinlaan

HNK Utr

VSO Nederland

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

**03 NOV. 2017**

Nr.

**HZ WABO-17 - 27943**

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen