

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) Geen
Leges



Datum 28 augustus 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-22902
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden 29 AUG. 2019
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres **Burgemeester van Tuyllkade 28** te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 12 juli 2019 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-19-22902. Ons besluit over uw aanvraag voor het bouwen van een hobbyruimte op het achtererf (legalisatie) heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo);
- Afwijken van de bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo en artikel 2.12 van de Wabo).

Besluit

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor de beheersverordening 'Zuilen', vastgesteld op 11 juli 2013, van toepassing is. Uit de plankaart bij de verordening volgt dat het perceel ligt binnen besluitvlak 1 en de besluitsubvlakken 10, 13 en Archeologie. Artikel 3.1, sub a van de voorschriften bij de beheersverordening bepaalt dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Sub b van artikel 3.1 bepaalt dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Artikel 3.2.4 van de voorschriften bij de beheersverordening bepaalt dat in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1, het is toegestaan om bijbehorende bouwwerken bij gebouwen te bouwen waarbij een aantal voorwaarden gelden. Hieronder worden de relevante bepalingen weergegeven:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, maximaal 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, maximaal 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedragen;
- f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;

Het 'achtererfgebied' wordt in artikel 1.2 van de voorschriften omschreven als het erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, vanaf 1 meter van (het verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw.

Een 'bijbehorend bouwwerk' wordt in artikel 1.12 van de voorschriften omschreven als een uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

Een 'hoofdgebouw' wordt in artikel 1.22 van de voorschriften omschreven als een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Beoordeling

In dit geval is vastgesteld dat, aan de hand van de definities uit de beheersverordening, het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 62,04 m² (11,64 meter diep bij 5,33 meter breed). Gelet op het bepaalde in artikel 3.2.4, sub g, geldt een maximum oppervlakte van 30 m² voor bijbehorende bouwwerken. In de erfzone is op dit moment 6,85 m² (2,5 meter diep bij 2,74 meter breed) bebouwing aanwezig.

De bestaande slaapkamer wordt beschouwd als een bijbehorend bouwwerk. Het maakt, gelet op de definitie van het hoofdgebouw zoals hierboven genoemd, geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. Qua constructie en afmetingen is de slaapkamer duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ervan uitgaande dat de slaapkamer een bijbehorend bouwwerk in de zin van de definitie van de beheersverordening is, is reeds 18,63 m² aan bebouwing aanwezig.

De nieuw te bouwen hobbyruimte heeft een oppervlakte van 25,8 m². Daarmee komt de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op 44,43 m². Wordt hetgeen in de erfzone is toegestaan hiervan afgehaald, dan komt de totale oppervlakte op 37,58 m². Dat is meer dan de maximaal toegestane 30m². Bovendien is de diepte van het aangevraagde bijbehorende bouwwerk meer dan 3 meter.

Er is sprake van een strijdigheid met artikel 3.2.4, sub b en sub g van de voorschriften bij de beheersverordening.

Vergunningvrij bouwen

Voor de volledigheid is eveneens beoordeeld of het bijbehorend bouwwerk vergunningvrij gerealiseerd kan worden, aan de hand van de bepalingen in bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hiertoe worden allereerst de relevante definities gegeven:

Het 'achtererfgebied' wordt omschreven als het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Het 'bebouwingsgebied' wordt omschreven als het achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Een 'bijbehorend bouwwerk' wordt omschreven als de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Een 'hoofdgebouw' wordt omschreven als een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Artikel 2, lid 3, sub f, onder 1 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a of c van de Wabo niet is vereist indien deze activiteiten betrekking hebben op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt aan de eis dat de oppervlakte van al dan niet met vergunning bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwingsgebied, in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m².

In het kader van vergunningvrij bouwen wordt de slaapkamer wel tot het hoofdgebouw gerekend. Dit heeft ermee te maken dat het gelijktijdig met de rest van het hoofdgebouw is opgericht. Daarmee maakt de slaapkamer deel uit van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Gelet op de definitie van 'bebouwingsgebied' behoort de slaapkamer niet tot het bebouwingsgebied. Voor de berekening betekent dit het volgende. Het achtererfgebied bedraagt in dit kader 43,41 m² (62,04 - 18,63).

Hiervan mag maximaal 50% met bijbehorende bouwwerken bebouwd worden, oftewel 21,71 m². De aangevraagde hobbyruimte heeft een oppervlakte van 25,8 m². De maximale oppervlakte wordt dus met 4,09 m² overschreden. De hobbyruimte kan niet vergunningvrij opgericht worden.

Juridisch kader

Artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

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 gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

In artikel 2.10, lid 1, sub c van de Wabo is bepaald dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een beheersverordening.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, lid 1 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht).

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, is de aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling.

Advies met betrekking tot aanvraag

Het plan betreft een aanvraag voor het legaliseren van een aangebouwd bijgebouw op het achtererf. Stedenbouwkundig gezien is het hoge bouwdeel onder de kap het belangrijkste bouwdeel en dus het hoofdgebouw; het bestemmingsplan stelt immers dat een hoofdgebouw een gebouw is, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. De oude bestaande uitbouw waar de slaapkamer in zit, is stedenbouwkundig gezien een bijgebouw.

Door de toevoeging van het reeds gebouwde maar niet vergunde bijgebouw, wordt het maximale bebouwingspercentage van 50% van het bebouwingsgebied overschreden. De totale oppervlakte van bestaande en nieuw aangebouwde bijgebouwen voldoet dus niet meer aan deze regel. Daarnaast is in de beheersverordening opgenomen dat de diepte van het aangebouwde bijgebouw maximaal 3 meter mag bedragen. Ook op dit punt is het bijgebouw strijdig.

Stedenbouwkundig gezien is het in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' noodzakelijk om de tuinen in voldoende mate onbebouwd te laten.

Hierdoor blijft er voldoende open ruimte binnen het bouwblok. Tuinen zijn een belangrijk onderdeel van de waarde van de woonkwaliteit in een dichtbebouwd stukje stad.

Het is dus stedenbouwkundig gezien niet gewenst om meer dan 50% van het achtererfgebied met bijgebouwen te bebouwen en daarom zal stedenbouw geen medewerking verlenen. Het plan is stedenbouwkundig gezien niet akkoord.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om het negatieve advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Mede gelet op het negatieve advies hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voornemen bekend gemaakt

Op 9 augustus 2019 heeft de casemanager omgevingsvergunningen u per e-mail op de hoogte gesteld van het negatieve advies. Hierbij zijn u verschillende opties aangeboden, waaronder het intrekken van de aanvraag om omgevingsvergunning. Daarna heeft nog meermaals contact plaatsgevonden. Aangezien u de aanvraag niet wenst in te trekken, ontvangt u hierbij het weigeringsbesluit.

Betaling leges

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

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. 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.

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.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen