



* - W - H Z W A B O - 1 9 - 3 5 3 2 3 *

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail

Datum 14 januari 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-19-35323
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Leges

Verzonden **15 JAN. 2020**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 31 oktober 2019 heeft u namens
voor:

een omgevingsvergunning aangevraagd

Het dichtbouwen van de patio op het adres: Mantelmeeuwhof 18 in Utrecht.

Besluit

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

Activiteit

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

1. Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
2. Afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo)

Juridisch kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bepalingen van een bestemmingsplan.

Het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt gevormd door artikel 2.10 van de Wabo. Op grond van dit artikel moet de aanvraag worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit of de Bouwverordening.

Uit artikel 2.10 lid 2 van de Wabo volgt dat in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

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 II bij het Besluit omgevingsrecht).

Planologische toets

Het perceel Mantelmeeuwhof 18 in Utrecht ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg". Blijkens de verbeelding is het perceel gelegen op gronden met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Verder is aan het perceel een bouwvlak toegekend, evenals op één gedeelte van het perceel de maatvoeringsaanduiding "maximum aantal bouwlagen: 1" en op een ander gedeelte van het perceel "maximum aantal bouwlagen: 2". Tevens is het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing. Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Het project is in strijd met artikel 22.2.2 sub h van de planregels behorende bij het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg", omdat de patio helemaal wordt volgebouwd. Op grond van dit artikel mag per hoofdgebouw echter ten hoogste 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 45 m².

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1° van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De mogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn echter niet toereikend voor de strijdigheden van onderhavig project.

Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2°, van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor zgn. kruimelgevallen. Op basis van artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het bouwwerk aan te merken als kruimelgeval.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. Deze afdeling heeft het volgende advies uitgebracht.

Er wordt voorgesteld om een patio aan de achterzijde volledig dicht te bouwen.

De woning maakt onderdeel uit van een samenhangend buurtje met een specifieke bebouwingstypologie die de overgang maakt naar oudere bebouwing. De typologie bestaat uit brede en ondiepe woningen met een laag en een hoog deel en een beperkte tuin (patio). Gezien de zeer krappe tuin is het niet wenselijk dat deze volledig wordt volgebouwd. De ruimte tussen de woningen aan het Mantelmeeuwhof en de woningen aan de Wulpstraat is zeer beperkt, een toename van bebouwing in dit blok is niet wenselijk.

Ons zijn geen redenen bekend om het advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan in afwijking van het bestemmingsplan te handelen. Nu uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en wij niet bereid zijn hiervan af te wijken, hebben wij besloten de aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren. Overigens hebben wij de

aanvraag niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening, aangezien uw aanvraag al geweigerd moet worden wegens strijd met het bestemmingsplan.

Voorafgaand contact

Per e-mail van 11 december 2019 hebben wij u het negatieve advies van de stedenbouwkundige afdeling kenbaar gemaakt en aangegeven dat wij voornemens zijn de vergunning te weigeren. Daarbij hebben wij u ter overweging gegeven de aanvraag in te trekken of de aanvraag te laten weigeren.

Per e-mail van 13 december 2019 heeft u aangegeven het negatieve advies van de stedenbouwkundige afdeling niet te begrijpen, aangezien deze verbouwing enige tijd geleden is goedgekeurd voor de naastgelegen woning.

Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij de vergunning voor de naastgelegen woning ten onrechte hebben verleend. Wij zijn echter niet gehouden een gemaakte fout te herhalen. In dit verband verwijzen wij naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 juli 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1923). Hierin geeft de Afdeling aan dat het gelijkheidsbeginsel niet zover strekt dat het college een eenmaal gemaakte fout moet herhalen.

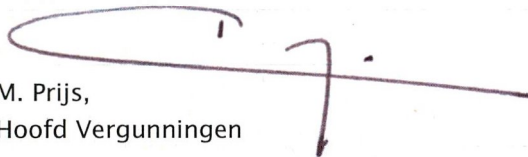
Betaling leges

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

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

Bezwaarclausule op volgende pagina

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.