



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Datum 15 juni 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-04786
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning, aangevraagd door u namens , voor het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde van de woning aan de Tuinbouwstraat 29 en het veranderen en het vergroten van de praktijkruimte naar een woning aan de Huurweerstraat 32 te weigeren.

Hieronder leest u hoe wij tot onze beslissing zijn gekomen.

Activiteit

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

1. Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo).

Planologisch kader

Voor de percelen met de adressen Tuinbouwstraat 29 en Huurweerstraat 32 geldt de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o', onherroepelijk geworden op 11 juli 2013.

Voor beide adressen zijn 'Besluitvlak 1', 'Besluitsubvlak 1', 'Besluitsubvlak 18', 'Besluitsubvlak 19' en 'Archeologie' van toepassing. Volgens de functielijst, opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting behorende bij de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o', is het huidige gebruik van het perceel met het adres Tuinbouwstraat 29 'wonen' en het gebruik van het perceel met het adres Huurweerstraat 32 'kantoor'.

Volgens artikel 3.1 onder a van de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o' mogen in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en mogen bestaande bouwwerken op grond van artikel 3.1 onder b van de beheersverordening worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Volgens artikel 4.1.2 lid 1 van de beheersverordening is het in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen bij grondgebonden woningen mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Artikel 4.1.2 lid 1 onder b stelt als voorwaarde dat de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit (het verlengde van) de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, maximaal 3 meter mag bedragen.

Daarnaast is de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017, van toepassing. Met dit bestemmingsplan worden specifieke regels bepaald over bouwen, strijdig gebruik, parkeren, woningvorming en omzetting.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een uitbouw aan de achterzijde van de woning aan de Tuinbouwstraat 29 en voor het veranderen van de functie en het vergroten van de praktijkruimte op het adres Huurweerstraat 32. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o'.

De reden hiervoor is dat de te realiseren aanbouw op het adres Tuinbouwstraat 29 de maximale toegestane diepte volgens de beheersverordening overschrijdt (artikel 4.1.2 lid 1 onder b). Daarnaast is het plan in strijd met artikel 3 van de beheersverordening, omdat de bestaande hoogte wordt overschreden, het bebouwingspercentage wordt vergroot en de functie verandert.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4, lid 4 en lid 9, van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (hierna: Bor).

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 onder c, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening of het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in lid 1, 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 eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen. Deze gevallen worden in dit geval genoemd in Bijlage II bij het Bor.

Artikel 4 lid 4 van Bijlage II bij het Bor geeft aan dat voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking komen een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het

isoleren van een gebouw.

Artikel 4 lid 9 van Bijlage II bij het Bor geeft aan dat voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking komt het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam, een multidisciplinair overleg binnen de gemeente Utrecht.

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit het Toetsteam is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van de beheersverordening'. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord. Het plan betreft het bouwen van een aanbouw aan de achterkant van de woning en het veranderen en vergroten van de praktijkruimte op de Huurweerstraat 32 naar een zelfstandige woning. Het plan is in strijd met de beheersverordening (artikel 3), omdat de bestaande hoogte wordt overschreden, het bebouwingspercentage wordt vergroot en de functie verandert.

Voor het plan kan niet worden afgeweken van de bestaande beheersverordening, omdat het ruimtelijk belangrijk is dat het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw.

Er is eerder een soortgelijke aanvraag geweest voor de aangrenzende ruimte aan de Huurweerstraat, deze is afgewezen. Het vergroten van het bijgebouw zou een precedent vormen voor de overige bijgebouwen in de rij, welke tevens tot een ongewenste situatie leidt. Daarbij is het niet mogelijk om het bijgebouw te gebruiken als woning. Het bijgebouw dient zowel in volume als in functie ondergeschikt te blijven aan de woning. Stedenbouwkundig is het plan niet akkoord.

In de RSU 2040 staat dat werkgelegenheid in de wijk minimaal behouden moet blijven. Sterker nog, er moeten 24.000 banen in woon-werk wijken erbij in 2040. Deze stedelijke opgave geldt ook in Pijlsweerd. Het omzetten van een werklocatie in een woning past daarmee niet binnen deze opgave.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van het Toetsteam niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.' te handelen. Wij besluiten om de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo, gelezen in combinatie met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo, te weigeren.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9, lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag van een omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij op 2 mei 2023 (verzonden 3 mei 2023) gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om de beslistermijn te verlengen met zes weken.

Betaling leges

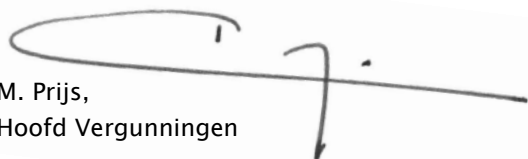
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

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



Bezwaar maken tegen dit besluit

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar,
zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel
voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.