

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 4 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-11314
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte h

We hebben besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van een bijgebouw bij de woning, het bouwen van een dakkapel op het bijgebouw, het gebruiken van het bijgebouw als bed and breakfast en het plaatsen van een erfafscheiding op het adres **Fortlaan 4** in **Utrecht**. Hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, leest u hieronder.

Activiteiten

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).

Planologisch kader

Voor dit perceel geldt de beheersverordening 'Zuilen', onherroepelijk sinds 11 juli 2013. Het pand is gelegen in 'besluitvlak 1' en 'Archeologie'.

Op grond van artikel 3 van de regels bij de beheersverordening mogen gronden en bestaande bouwwerken gebruikt worden overeenkomstig het bestaande gebruik. Bestaande bouwwerken mogen vervangen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Het perceel ligt in besluitsubvlak 'Archeologie', het perceel mag daarom niet gebruikt worden in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (artikel 4 van de regels).

Ook is de de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' van toepassing, vastgesteld op 30 november 2017. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 4 van de regels). Ook zijn specifieke regels opgenomen in verband met woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen (artikel 5 van de regels).

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag is in strijd met artikel 3.1 van de regels van de beheersverordening. U wilt een bijgebouw bij de woning bouwen (legaliseren), het bouwen van een dakkapel op het bijgebouw, het gebruiken van het bijgebouw als bed and breakfast en het plaatsen van een erfafscheiding. Het bestaande gebruik van het pand met het adres Fortlaan 4 is volgens de bij de beheersverordening behorende functielijst 'wonen'. het gebruik wonen mag onder de beheersverordening worden voortgezet.

De aanvraag is tevens in strijd met artikel 3.3.7 van de regels van de beheersverordening. Het is toegestaan om een bed and breakfast in samenhang met wonen uit te oefenen indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen. Bed and breakfast wordt niet gerealiseerd in uw eigen woning, maar in het bijbehorend bijgebouw.

Juridisch kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 2.10 lid 2 sub c 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 artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo slechts geweigerd indien de vergunningverlening moet toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat de geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor zogenaamde kruimelgevallen. Op grond van artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht valt een bijbehorend bouwwerk en het gebruiken van bouwwerken onder een kruimelgeval.

Advies met betrekking tot de aanvraag

Voor de vraag of het wenselijk is om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam. In het Toetsteam zijn de relevante vakafdelingen vertegenwoordigd en is uw aanvraag integraal beoordeeld.

Vanuit het Toetsteam is aangegeven dat het in dit geval niet wenselijk is om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning om af te wijken van de beheersverordening. Het Toetsteam geeft aan dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om de gebruikswaarde van de openbare ruimte te verbeteren. Een hekwerk is daarom niet passend, omdat dit de gebruikswaarde juist aantast. Een haag daarentegen zou wel mogelijk zijn. Daarnaast is een toename van particuliere bebouwing op niet-uitgegeven grond niet wenselijk. Om deze reden is het legaliseren van het bijgebouw niet wenselijk. Bovendien is in de beheersverordening aangegeven onder welke voorwaarden een bed and breakfast mogelijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geen reden om hier van af te wijken. Dit zou ook leiden tot ongewenste precedentwerking.

Ook vanuit economisch oogpunt is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning. Er moet namelijk een bijzondere reden zijn om af te wijken (bijv. recreatieve ambitie in het gebied). Een dergelijke bijzondere reden om af te wijken is voor deze locatie niet bekend.

Eerder contact

Op 3 juli 2023 heeft de casemanager u een mail gestuurd met daarin de mededeling dat het bouwplan niet akkoord is en dat de aanvraag wordt geweigerd.

Besluit

Door het Toetsteam is zorgvuldig onderbouwd waarom het niet gewenst is af te wijken van de beheersverordening. Wij zien geen aanleiding om dit advies niet over te nemen. Wij kennen een zwaarder gewicht toe aan het algemene belang om de gebruikswaarde van de openbare ruimte te verbeteren dan aan uw belang bij het bouwen van een bijgebouw bij de woning, het bouwen van een dakkapel op het bijgebouw, het gebruiken van het bijgebouw als bed and breakfast en het plaatsen van een erfafscheiding. Wij besluiten daarom de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo.

Overigens hebben wij uw aanvraag niet getoetst aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand, omdat wij uw aanvraag weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden zijn.

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 mei 2023 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

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