

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
geen
[Redacted]



Datum 24 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-12441
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Bloemendal,

We hebben besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van een bijgebouw en het kappen en herplanten van drie bomen aan de **Johanniterweg 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 het bestemmingsplan 'Het Zand', onherroepelijk sinds 27 februari 2013.
De bestemming van het perceel is de bestemming 'Wonen - 1' (artikel 15 van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan).
Dit betekent dat u het pand mag gebruiken voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met een aan- huis- verbonden beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- de uitoefening van bedrijfsactiviteiten uit categorie A en B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijven functiemenging voor zover aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp;
- de bij deze bestemming behorende tuinen, erven, water en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat per woning ten hoogste één inrit is toegestaan.

Ook heeft het de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

Ook is het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' van toepassing, vastgesteld op 2 februari 2023. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de aanduiding 'Overige zone - algemene regels', 'Overige zone - archeologische verwachting 5' en 'Overige zone - bebouwingscontour houtkap'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen

en gebruik, onherroepelijk sinds 30 november 2017. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de aanduiding 'Overige zone – regels bouwen en gebruik algemeen'.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag is in strijd met artikel 15.2.2 sub f en g van de regels van het bestemmingsplan 'het Zand'. De reden hiervoor is dat de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk en/of vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter moet zijn ende afstand van een bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw maximaal 10 meter.

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 bestemmingsplan.

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 1a bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht valt een bijbehorend bijgebouw 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 de afdeling Stedenbouw.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in dit geval niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. De afdeling Stedenbouw geeft daarvoor de volgende onderbouwing.

'Het plan betreft een groot perceel dat binnen een krans van omliggende bebouwing is gelegen. Bovendien is de rand van het perceel dicht beplant. Het belangrijkste gedeelte van het perceel is zodoende ondanks zijn omvang niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De afgeschermd locatie zorgt ervoor dat een grotere afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouw niet als storend zal worden ervaren door de omgeving. De kwaliteit van de onbebouwde zone langs de erfgrans zit niet puur in de bomen, maar ook in het kleinschaliger groen en in het feit dat de zone bestaat uit volle grond waaruit het groen in de toekomst weer kan doorgroeien. Wanneer de zone wordt bebouwd, wordt de groenstrook onherstelbaar doorbroken.'

De groenstrook van 5 meter breed die langs de rand van de perceelsgrens loopt is een kwaliteit voor de hele wijk. Er is buiten deze zone genoeg ruimte om het beoogde bijgebouw te bouwen. Stedenbouw

ziet daarom geen reden om op deze plek af te wijken van de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Zo kan de groenstrook in zijn geheel behouden worden.

Stedenbouw adviseert om het bijgebouw op een afstand van minimaal 5 meter van de perceelsgrens te realiseren.'

Eerder contact

Op 5 juni 2023 heeft de casemanager u een mail gestuurd met daarin het bovenstaande advies Van afdeling Stedenbouw. U kreeg daarbij de mogelijkheid om de aanvraag in te trekken of uw bouwplan te wijzigen conform het advies van Stedenbouw. Op 6 juni 2023 heeft u aangegeven dat u uw aanvraag niet intrekt en dat u in bezwaar wilt. U ontvangt daarom dit weigeringsbesluit.

Omgevingsvergunning kappen

Op grond van artikel 4:7 van de Algemene plaatselijke verordening Utrecht is een omgevingsvergunning vereist voor het kappen van bomen. Echter kunnen de drie bomen gekapt worden zonder een vergunning. De reden hiervoor is dat de bomen besmet zijn met de iepziekte of essentaksterfte. Dit blijkt uit de rapportage van Copijn. Die rapportage is ook beoordeeld door onze boomdeskundige. U mag de bomen met nummers 30, 31 en 32 (nummering volgens de door u ingediende bomenparagraaf) dus kappen.

Besluit

Door de afdeling Stedenbouw is zorgvuldig onderbouwd waarom het niet gewenst is af te wijken van het bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om dit advies niet over te nemen. Wij kennen een zwaarder gewicht toe aan het stedenbouwkundig belang van een groene rand bij de rand van de perceelsgrens dan aan uw belang bij het plaatsen van een bijgebouw. 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 de beheersverordening. 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 29 juni 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 decontactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



recht

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