



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

Geachte [Redacted]



Datum 2 augustus 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-14865
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

We hebben besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van een schuur aan de voorkant van de woning op het adres **Zeilmakerslaan 16** in **De Meern**. 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 'De Meern Zuid', onherroepelijk sinds 28 januari 2010. De bestemming van het perceel is de bestemming 'Wonen' (artikel 13 van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan).

Dit betekent dat u het pand mag gebruiken voor:

- wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding (gb) uitsluitend voor garages en bergplaatsen;
- ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang en/of overbouw" voor een onderdoorgang en/of overbouw;
- onder voorwaarden mogen er bijbehorende bouwwerken, hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag is in strijd met artikel 13.2.2 sub a van de regels van het bestemmingsplan 'De Meern Zuid'. De reden hiervoor is dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.

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.

Binnenplans afwijken

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 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 met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking. In dit geval biedt de beheersverordening geen mogelijkheid om af te wijken van de regels.

Buitenplans afwijken

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, onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht valt een bijbehorend bouwwerk 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 het bouwen van een schuur aan de voorkant van een woning. Het vigerende bestemmingsplan 'De Meern Zuid' stelt dat bijgebouwen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Deze regel bestaat om het stedenbouwkundig beeld vanaf de openbare ruimte te behouden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit thema het volgende vermeld: "Het belangrijkste uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en de versterking van de ruimtelijke structuur en de herkenbaarheid van de verschillende woongebieden met hun eigen bebouwingskenmerken." Stedenbouw ziet in dit geval geen rede om af te wijken van het bestemmingsplan, omdat door dit plan de stedenbouwkundige herkenbaarheid van het gebied vertroebeld. Er wordt een precedent geschept voor het bouwen voor de voorgevel, wat in algemene zin stedenbouwkundig niet wenselijk is. Stedenbouw gaat niet akkoord met dit plan.'

Naar aanleiding van bovenstaand advies heeft u om aanvullend advies gevraagd. Afdeling Stedenbouw heeft het volgende geadviseerd.

'Het hoofdgebouw maakt deel uit van de rand van een stedelijk blok. Wij hechten het grootste belang aan het vrijhouden van de zone voor deze rand (groen). Een gedeelte van de tuin van dit pand ligt in een zone waar bebouwing wel denkbaar is. Een denkbare locatie is tegen de schuur van de bureu.'

Eerder contact

Op 26 mei 2023 heeft de casemanager u een mail gestuurd met daarin het bovenstaande advies van de afdeling Stedenbouw. Op 23 juni 2023 heeft de afdeling Stedenbouw aanvullend advies gegeven met een denkbare mogelijkheid. U heeft aangegeven dat u in bezwaar wilt. Daarom krijgt u deze weigering.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9, lid 1 van de Wabo moeten wij binnen acht weken beslissen op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo mogen wij deze beslistermijn met zes weken verlengen. Op 26 juni 2023 hebben wij gebruik gemaakt van deze bevoegdheid.

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 algemene belang om de herkenbaarheid van de verschillende woongebieden te behouden met hun eigen bebouwingskenmerken dan aan uw belang bij het bouwen van een schuur aan de voorzijde. 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.

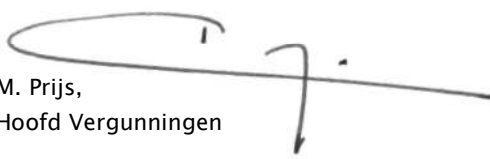
Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. 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,



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