

Aangetekend en per gewone post

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 12 juli 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-13803
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden **15 JULI 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van een dakkapel aan de voorkant van een woning op het adres: **Laan van Nieuw-Guinea 88** in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Besluit

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

Planologisch kader

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan "Lombok e.o." van toepassing. Dit bestemmingsplan dateert van december 2008 en is op 20 augustus 2009 onherroepelijk geworden. Volgens de plankaart behorende bij het bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming "Gemengde doeleinden 2" met een aanduiding "detailhandel". Op de plankaart is aangegeven dat het aantal bouwlagen maximaal 2 bedraagt. Met de op 29 maart 2019 verleende omgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-18-41811) mag daar een dakopbouw/bijzondere bouwlaag bovenop worden gebouwd. Uit de voorschriften bij het bestemmingsplan volgt dat het perceel onder meer mag worden gebruikt voor wonen.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een dakkapel aan de voorkant van een woning op het adres Laan van Nieuw-Guinea 88 in Utrecht. De aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regeling. De dakkapel bevindt zich aan de dakopbouw/bijzondere bouwlaag waarvoor op 29 maart 2019 een omgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-18-41811) is verleend. Deze omgevingsvergunning heft een strijdigheid met het bestemmingsplan op ten behoeve van een dakopbouw/bijzondere bouwlaag. Door het aanbrengen van wijzingen aan die dakopbouw/bijzondere bouwlaag – zoals het toevoegen van een dakkapel – ontstaat er echter opnieuw strijd met de geldende planologische regeling.

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.

In artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo is bepaald dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo, de omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo is bepaald dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de Woningwet.

In artikel 2.12 lid 1 onder a onderdeel 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 in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, is uw aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld en tevens voorgelegd aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten.

Stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag

De voorgestelde dakkapel vormt een ongeschikte toevoeging in het dakvlak aan de voorzijde van het pand. De hoofdvorm van de bebouwing blijft in stand. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de dakkapel aanvaardbaar. Wel heeft de geplande dakkapel effect op het architectonisch beeld van de straat. Dit dient te worden beoordeeld vanuit het oogpunt van welstand.

Advies Bureau Commissie Welstand en Monumenten

Het bouwplan is conform artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ter advisering voorgelegd aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten (verder: het Bureau). Het Bureau heeft het bouwplan op 15 mei 2019 negatief beoordeeld, omdat niet voldoet aan de welstandscriteria.

In de Utrechtse richtlijnen voor dakopbouwen wordt uitgegaan van een daktoevoeging zonder dakkapellen. Dit beleid is ingegeven ten behoeve van de rust en samenhang van het straatbeeld, mede vanwege de invloed van de dakkapellen op het straatbeeld. Aangezien op de tweelaagse woningen aan de Laan van Nieuw Guinea nog nagenoeg geen dakopbouwen zijn geplaatst, wordt vastgehouden aan de richtlijnen. De dakopbouw met dakramen geldt als voorbeeld dakopbouw. Dakkapellen toestaan kan leiden tot precedentwerking. De belendende dakopbouwen met dakkapellen horen bij de oorspronkelijke bouw, zijn vergund ten tijde van een ander welstandsregime of zijn illegaal. Het Bureau adviseert de dakopbouw uit te voeren overeenkomstig de vergunde dakopbouw van nummer 84 (kenmerk HZ_WABO-16-22077).

Uw reactie op het advies

Op 16 mei 2019 bent u per e-mail in kennis gesteld van bovenstaand advies. U bent toen in de gelegenheid gesteld de aanvraag in te trekken of te kiezen voor een weigeringsbesluit. In uw e-mail van 21 mei 2019 geeft aan te kiezen voor een weigeringsbesluit, zodat u de mogelijkheid hebt een

bezwaarprocedure te starten. Bovendien reageert u op het advies van het Bureau. Uw reactie geven wij hieronder samengevat weer en wordt voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. *Uw standpunt*

U bent van mening dat er een onvolledige toetsing aan de Welstandsnota heeft plaatsgevonden. U geeft aan een dakkapel aan te vragen en niet een dakopbouw. De dakkapel aan de voorkant voldoet volgens u aan de welstandscriteria die zijn opgesomd in paragraaf 1.3.1 van de Welstandsnota. Er is volgens u geen sprake van een weigeringsgrond, maar juist een verplichting om te verlenen. Nergens staat dat er sprake moet zijn van een oorspronkelijke of een recente dakopbouw. Het mag niet uitmaken of er sprake is van een bestaande of nog te realiseren kapverdieping (dakopbouw). U geeft aan dat de aanvraag – als u eerst de dakopbouw zou realiseren en vervolgens een aanvraag voor een dakkapel aanvraagt – overduidelijk getoetst moet worden aan de richtlijnen voor een dakkapel en niet aan die voor een dakopbouw. U vindt het onterecht dat het Bureau de aanvraag toetst aan de richtlijnen voor een dakopbouw, omdat u geen kapverdieping aanvraagt.

Gemeentelijke reactie

Volgens het Bureau blijft het beleid om bij dakopbouwen geen dakkapellen toe te staan overeind als er in een recent aangevraagde dakopbouw een dakkapel wordt aangevraagd. De Welstandsnota is geformuleerd en vastgesteld in het kader van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Een gefaseerde aanvraag doet daar inhoudelijk geen afbreuk aan. Het principe blijft overeind dat een dakopbouw als ondergeschikte toevoeging moet worden beschouwd en dat in dat kader de toevoeging van dakkapellen ongewenst is.

2. *Uw standpunt*

Bij de naastgelegen dakkapel gaat het Bureau ervan uit dat de dakkapel op de naastgelegen dakopbouw behoort tot het oorspronkelijke gebouw, dateert van voor de laatste Welstandsnota dan wel illegaal is. U geeft aan dat dit lijkt te duiden op onvoldoende onderzoek door het Bureau. Voor de dakkapel op de dakopbouw van het adres Laan van Nieuw Guinea 80 is in 2011 een vergunning verleend (kenmerk HZ_WABO-10-00929). Deze dakkapel is dus niet behorende tot het oorspronkelijke gebouw en niet illegaal. Opvallend is dat toen door Welstand is geadviseerd dakkapellen toe te passen in plaats van dakramen. Hoewel de Welstandsnota nadien – in 2015 – is gewijzigd, zijn de sneltoetscriteria niet inhoudelijk gewijzigd. Dit betekent dat de dakkapel van nummer 80 niet onder een vorig welstandsregime viel.

Gemeentelijke reactie

In 2015 is de Welstandsnota gewijzigd. Er is toen expliciet opgenomen dat er bij dakopbouwen in principe niet wordt meegewerkt aan dakkapellen of loggia's aan de voorzijde. Zie hiertoe paragraaf 2.1 van de Welstandsnota/Welstandscriteria en richtlijnen onder 'Vormgeving'. De in 2011 verleende omgevingsvergunning voor nummer 80 met kenmerk HZ_WABO-10-00929 is dus verleend onder een ander welstandsregime.

3. *Uw standpunt*

U geeft aan het meest te zijn uitgegaan van de in 2017 verleende vergunning voor nummer 88 (kenmerk HZ_WABO-17-28180), waarbij een dakopbouw inclusief dakkapel en dakterras is vergund. In de primaire besluitvorming heeft dus Welstand akkoord gegeven op een dergelijke verschijningsvorm van de bovenste verdieping. U geeft aan niet te begrijpen waarom dit nu ineens niet meer zou mogen voor een woonfunctie, terwijl dit juist in overleg met de burens als een

gewenste functie wordt gezien. Bovendien is op de tweede etage sprake van een zelfstandige woonfunctie. Dit wordt met een dakkapel verduidelijkt en het woongenot wordt verbeterd.

Gemeentelijke reactie

De beoogde verbouwing van nummer 88 in 2017 was in twee fasen aangevraagd. De aanvraag voor de eerste fase is ingediend op 3 september 2017. Deze aanvraag zag alleen op de activiteit 'Handelen in strijd met regels RO'. In de eerste fase wordt een aanvraag nog niet getoetst aan de welstandscriteria. Het Bureau heeft die aanvraag dan ook niet beoordeeld.

Een aanvraag wordt pas op welstandscriteria getoetst als er een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouw' is aangevraagd. Dit wordt een aanvraag tweede fase genoemd. Die aanvraag is op 22 december 2017 ingediend en had betrekking op de activiteiten 'Bouw' en 'Brandveilig gebruik'. Wij hebben die aanvraag geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-18-01430. Hoewel die aanvraag uiteindelijk op verzoek van de aanvrager is ingetrokken, had het Bureau het bouwplan wel al aan de welstandscriteria getoetst. Volgens het eerste ingediende bouwplan (tekeningen van 21 december 2017) was er een dakkapel aan de voorzijde beoogd. Het Bureau heeft toen geadviseerd om die dakkapel te vervangen door dakramen. In het aangepaste bouwplan (tekeningen van 20 maart 2018) was dit advies overgenomen. Het Bureau heeft dan ook geen akkoord gegeven op een dakkapel aan de voorzijde.

4. *Uw standpunt*

U geeft aan dat u erop zou mogen vertrouwen dat voor uw perceel met precies dezelfde dakkapel als de burelen een vergunning zou worden verleend op basis van eerdere vergunningen. De nota biedt mogelijkheden om dakkapellen op een dakopbouw mogelijk te maken. Tussen 2004 en 2015 heeft er ten aanzien van dakkapellen geen inhoudelijke wijziging plaatsgevonden. De nabijgelegen woning met dakopbouw en dakkapel is niet illegaal, noch als oorspronkelijk dakopbouw gebouwd, maar juist met een vergunning in 2011 en een expliciet positief welstandsadvies. U vindt het standpunt van het Bureau onbegrijpelijk, gezien de vele vergelijkbare gevallen in de stad waarbij dakkapellen zijn gerealiseerd in een schuine kap/schuine kapverdieping.

Gemeentelijke reactie

Wij verwijzen naar de beantwoording onder punt 2. Het gewijzigde beleid is ingegeven ten behoeve van de rust en samenhang van het straatbeeld, mede vanwege de invloed van de dakkapellen op het straatbeeld.

5. *Uw standpunt*

U verwijst naar Padangstraat 27 en 29, 2e Delistraat 14, 18 en 20, Padangstraat 58 en 60 en meer, waar ook kapverdiepingen met dakkapellen zijn gerealiseerd. Ook verwijst u naar de Minahassastraat veel dakopbouwen zijn zonder dakkapel, maar waar de borstwering eerst is opgemetseld en vervolgens een kap is toegepast.

Gemeentelijke reactie

In de aangehaalde voorbeelden hebben wij geen omgevingsvergunningen voor dakkapellen kunnen vinden die zijn verleend sinds de gewijzigde Welstandsnota/Welstandscriteria en richtlijnen uit 2015, waarin is opgenomen dat er in principe niet wordt meegewerkt aan dakkapellen in dakopbouwen.

6. *Uw standpunt*

U vindt het wrang dat het bestemmingsplan met een binnenplanse afwijking een extra verdieping toestaat, maar dat er van de gemeente per se een schuine kap moest worden toegepast. Op verzoek van de gemeente is er dus geen gehele geveloptrekking en geen gedeeltelijke opmeting van de borstwering met schuine kap vanwege het aanhouden van de bestaande gootlijn toegepast, en nu mag er dus ook geen dakkapel worden aangebracht in een geheel schuine kap. De gemeente handelt hiermee uwer inziens in strijd met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan voor dit perceel biedt (en waar dus in principe aan getoetst moet worden) en het beeld dat de gemeente ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor ogen had.

Gemeentelijke reactie

Voordat wij een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toepassen, wordt een bouwplan getoetst aan het gemeentelijke beleid. In dat kader worden ook de stedenbouwkundige en welstandstechnische aspecten beoordeeld. Die beoordeling vindt altijd plaats op basis van het beleid zoals dat geldt op het moment dat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, waaronder de op dat moment geldende welstandsnota. Als niet aan het gemeentelijke beleid wordt voldaan, zal er geen gebruik worden gemaakt van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan.

De niet-geaccordeerde bouwplannen, evenals het bouwplan waar deze omgevingsvergunning op ziet, waren niet in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals dat gold op het moment dat de vergunningaanvragen werden ingediend. Dit betekent echter niet dat er wordt gehandeld in strijd met het beeld dat de gemeente ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor ogen had.

7. *Uw standpunt*

U bent van mening dat het moet gaan om de uiteindelijke uitstraling. Een dakkapel maakt de uitstraling naar uw standpunt niet alleen een stuk vriendelijker, maar het is ook gangbaarder, past beter bij de achterliggende zelfstandige woonfunctie op de tweede etage en benadrukt de oudere stijl van bouwen in de straat. Een schuine kap met enkel een paar veluxramen heeft een goedkope en moderne uitstraling en past niet bij de omgeving. U vindt dat de Laan van Nieuw-Guinea in zijn algemeenheid wel een wat meer vriendelijke uitstraling kan gebruiken. Bovendien hebben uw directe burens aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen een dakkapel.

Gemeentelijke reactie

Op de tweelaagse woningen aan de Laan van Nieuw-Guinea zijn nog nagenoeg geen dakopbouwen geplaatst. Bovendien kan het toestaan van dakkapellen leiden tot precedentwerking. Wij houden dan ook vast aan hetgeen is bepaald in de Welstandsnota/Welstandscriteria en richtlijnen uit 2015.

Uit het voorgaande volgt dat uw reactie niet leidt tot een verandering van het standpunt van het Bureau. Er zijn ons geen omstandigheden bekend die ertoe zouden moeten leiden om het negatieve advies van het Bureau niet over te nemen. Wij hebben daarom besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 sub d 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 omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 18 juni 2019 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

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.