

[REDACTED]  
[REDACTED]



Behandeld door Mevrouw [REDACTED]  
Doorkiesnummer 030 286 0334  
E-mail [REDACTED]

Leges [REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Datum 13 augustus 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-17049  
Onderwerp Besluit weigering  
omgevingsvergunning  
Verzonden **14 AUG. 2019**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Op 22 mei 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

*Het legaliseren van een uitbouw en een kelder aan de achterkant van een woning op het adres:  
Hildebranddreef 64 in Utrecht.*

#### Besluit

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

#### Activiteit

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

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo)

#### Juridisch kader

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet op grond van artikel 2.10 van de Wabo worden geweigerd indien één van de hierin genoemde weigeringsgronden zich voordoet. Dit is het geval wanneer het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit of de Bouwverordening.

#### Planologisch kader

##### Toets bestemmingsplan

Het perceel Hildebranddreef 64 ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Overvecht-Noordelijke stadsrand". Het bouwplan is gelegen op gronden met de bestemming "Wonen" met aanduiding "specifieke bouwaanduiding 1". Tevens is het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing.

Het project is in strijd met artikel 30.2.2 sub d onder 1 en 2 van de planregels, omdat de lengte van de kelder, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 3 meter

bedraagt en omdat de afstand van de uitbouw en kelder tot de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan gronden met de bestemming "Groen" en/of "Verkeer-Verblijfsgebied", niet minimaal 1 meter bedraagt.

#### Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1°, van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De mogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn echter niet toereikend voor de strijdigheden van onderhavig project.

#### Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2°, van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor zgn. kruimelgevallen. Op basis van artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de uitbouw en kelder aan te merken als kruimelgeval.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. Zij hebben het volgende advies uitgebracht.

*Het plan betreft het legaliseren van een uitbouw en een kelder aan de achterkant van een woning. Dit plan is strijdig met het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand. De woning is een hoekwoning en grenst dus aan de weg die als 'Verkeer-Verblijfsgebied' is bestemd. Als gevolg hiervan moet de afstand van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1m vanaf deze zijdelingse perceelsgrens bedragen. In deze situatie grenst de woning aan een doodlopende weg waaraan garageboxen zijn gesitueerd. Stedenbouwkundig gezien levert in dit geval de afstand van minimaal 1m vanaf de zijdelingse grens geen meerwaarde op. Om deze reden zijn de afmetingen van de uitbouw aanvaardbaar en is de uitbouw akkoord.*

*De kelder daarentegen is stedenbouwkundig gezien niet akkoord. Deze kelder is niet alleen onder de aanbouw, maar ook onder het terras geplaatst. Als gevolg hiervan wordt meer dan 50% van de buiten het bouwblok gelegen gronden bebouwd. Ook is het niet gewenst om de mogelijkheden voor de vergroening en waterberging van de tuin onmogelijk te maken. Stedenbouwkundig gezien is de kelder onder het terras niet akkoord. Het advies is om het plan aan te passen en de kelder alleen onder de uitbouw te realiseren.*

Ons zijn geen redenen bekend om het bovenstaand advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan in afwijking van het bestemmingsplan te handelen.

Nu uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en wij niet bereid zijn hiervan af te wijken, hebben wij besloten de vergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo. Overigens hebben wij de aanvraag niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening, aangezien uw aanvraag al geweigerd moet worden wegens strijd met het bestemmingsplan.

### Voorafgaand contact

Per e-mail van 21 juni 2019 hebben wij u meegedeeld dat wij wegens stedenbouwkundige overwegingen geen omgevingsvergunning zullen verlenen voor het bouwplan, tenzij u de kelder zodanig gaat verkleinen dat deze geen grotere oppervlakte heeft dan de gerealiseerde uitbouw. Wij hebben u daarbij ter overweging gegeven dat u de vergunning zou kunnen intrekken, aanpassen of laten weigeren.

Hierop heeft u voorgesteld de huidige verhardingen buiten de keuken en het terras te verwijderen en alleen grond met planten en grind toe te passen. Voorts stelt u voor de schuur te verwijderen, zodat het water voldoende in de grond kan wegzakken. Wij hebben uw voorstel voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. Ook op dit voorstel hebben ze negatief geadviseerd, hetgeen aan u is meegedeeld.

Hierna heeft een mailwisseling plaatsgevonden, waarbij wij u op 6 augustus 2019 nogmaals in de gelegenheid hebben gesteld binnen enkele dagen een aangepast bouwplan in te dienen. Tevens deelden wij u mee dat wij het bouwplan anders zullen weigeren in verband met de termijn waarbinnen een aanvraag omgevingsvergunning moet worden behandeld. U heeft hierop niet gereageerd.

### Publicatie besluit

Wij publiceren dit besluit op de volgende website: [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

### Betaling leges

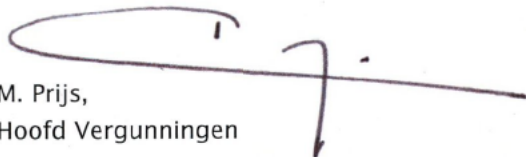
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

### 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 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](http://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.