



Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail

Datum 13 december 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-31073  
Onderwerp Besluit weigering  
omgevingsvergunning

Leges

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 23 september 2019 heeft u namens  
voor:

Toebak een omgevingsvergunning aangevraagd

*Het bouwen van een derde bouwlaag (dakopbouw) op het adres: Balistraat 22 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):

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)

#### Juridisch kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de 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 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bepalingen van een beheersverordening.

Het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt gevormd door artikel 2.10 van de Wabo. Op grond van dit artikel moet de aanvraag worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met de beheersverordening, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit of de Bouwverordening.

Uit artikel 2.10 lid 2 van de Wabo volgt dat in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.



In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 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 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, lid 4 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht).

### Planologisch kader

#### Toets bestemmingsplan

Op het perceel Balistraat 22 is de beheersverordening "Lombok Oost, kantoreengebied Smakkelaarsveld e.o." van toepassing. Binnen de beheersverordening valt het perceel in "Besluitvlak 1", "Besluitsubvlak 10" en "Archeologie".

Tevens is de beheersverordening "Algemene regels actualiseren" van toepassing.

Het project is in strijd met artikel 3.1 sub b van de voorschriften behorende bij de beheersverordening "Lombok Oost, kantoreengebied Smakkelaarsveld e.o.". Op grond van dit voorschrift mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Het bouwplan houdt in dat een nieuw bouwwerk wordt geplaatst.

#### Binnenplanse afwijking

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

#### Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2° van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 4 lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij, in afwijking van de beheersverordening, een omgevingsvergunning verlenen voor de dakopbouw.

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

*De aanvraag betreft het bouwen van een derde bouwlaag.*

*Lombok kenmerkt zich door een lineair stratenpatroon met een regelmatige blokverkaveling van gesloten bouwblokken bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De binnenterreinen kenmerken zich door een zeer geringe diepte, welke in de loop der tijd steeds meer zijn volgebouwd. Het bouwen van een dakopbouw met volledige geveloptrekking over drie bouwlagen aan de achterzijde van de woning zet de leefbaarheid en de ruimtelijkheid van deze binnenterreinen verder onder druk, zoals bijvoorbeeld de negatieve gevolgen met betrekking tot bezonning. De herkenbare kapvorm wordt daarnaast ingrijpend gewijzigd, deze is binnen de rij nog onaangetast. Eventuele precedentwerking naar aanleiding van het bouwen van een derde bouwlaag en het wijzigen van de kapvorm over het gehele bouwblok is daarmee eveneens niet wenselijk. Stedenbouw beoogt het binnenterrein (ruimtelijk) zo veel als mogelijk open te houden door geen volledige geveloptrekkingen toe te staan en beoogt daarnaast het stedelijk beeld (o.a. het daklandschap) te behouden zoals deze is.*



*De stedenbouwkundige afdeling adviseert negatief op deze aanvraag.*

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

Nu uw aanvraag in strijd is met de beheersverordening 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 de beheersverordening.

### **Voorafgaand contact**

Tijdens de procedure hebben wij u het negatieve advies van de stedenbouwkundige afdeling kenbaar gemaakt. U heeft hierop de volgende reactie gegeven:

1. U vraagt of het nog een optie is als u aansluiting zoekt bij nummer 6 tot 16 en bij 40 tot 44. Hierbij zal het dak aan de achterzijde ongewijzigd blijven. Maar door de voorgevel op te trekken en de nok te verhogen, zult u toch extra binnenruimte krijgen voor een slaapkamer op zolder.
2. Daarnaast zijn in dezelfde straat een aantal woningen aan te wijzen waar in het verleden al opbouwen/aanpassingen hebben plaatsgevonden welke invloed hebben op de kleine achtertuinen. Zo zijn er bij nummer 6 en 8 de gevel opgetrokken en een extra verdieping gerealiseerd.
3. Bij nummer 42 is een hele opbouw aan de achterzijde gerealiseerd, waarom mag dit hier wel?
4. Vervolgens zijn er aan de overkant van de straat op nummer 11, 31 en 43 ook soortgelijke opbouwen gerealiseerd.
5. U zou graag het ontwerp dan ook aanpassen om alsnog goedkeuring te krijgen voor de vergroting en verduurzaming van de woning.

Wij hebben uw reactie voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. Deze afdeling geeft het volgende aan:

1. De nummers die u aanvoert betreffen een andere stedenbouwkundige eenheid en is daarmee niet vergelijkbaar.
2. Nummer 6-8 zijn niet in de beheersverordening die nu geldt vergund. Opbouwen vergund in een ouder bestemmingsplan zijn daarmee niet vergelijkbaar als aanwezig precedent.
3. De nok blijft behouden, daarnaast is deze opbouw niet in de huidige beheersverordening vergund. Er wordt getoetst aan de beheersverordening die nu geldt. Opbouwen vergund in een ouder bestemmingsplan zijn daarmee niet vergelijkbaar als aanwezig precedent.
4. Deze nummers zijn niet in de nu geldende beheersverordening vergund. Voor de beoordeling van de dakopbouw wordt allereerst gekeken naar een eventueel aanwezig precedent bij de directe zijdelingse burens, vervolgens wordt er gekeken naar de rij woningen van dezelfde stedenbouwkundige eenheid in de desbetreffende straat. In uitzonderlijke gevallen wordt er gekeken naar een aanwezig precedent in hetzelfde bouwblok. Dit zijn soortgelijke situaties waar een aanvraag aan getoetst wordt. Er wordt in principe niet gekeken naar situaties in een ander bouwblok, aan de overzijde van de straat of situaties elders in de buurt. Er wordt getoetst aan de beheersverordening die nu geldt. Opbouwen vergund in een ouder bestemmingsplan zijn daarmee niet vergelijkbaar als aanwezige precedent.
5. Aanpassing en/of vergroting van de kap is hier niet mogelijk.



Per e-mail van 12 november 2019 hebben wij u bovenstaande reactie van de stedenbouwkundige afdeling kenbaar gemaakt en u in de gelegenheid gesteld de aanvraag in te trekken. Tevens deelden wij u mee dat de vergunning anders geweigerd zal moeten worden. Per e-mail van 20 november 2019 heeft u meegedeeld graag het weigeringsbesluit te ontvangen en hier bezwaar tegen te zullen indienen. U ontvangt daarom een weigeringsbesluit. Meer informatie over het indienen van bezwaar, vindt u op de laatste pagina van deze brief.

### 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](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.