

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

t.nl



Datum 12 juni 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-07874
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning aangevraagd door e weigeren voor:
het legaliseren van een dakopbouw op de tweede verdieping, veranda in de achtertuin, zonnepanelen
op dakconstructie en voorgevel van een woning op het adres: **Adelboldstraat 15** in Utrecht.

De aanvraag gaat over de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Planologisch kader

Op het betreffende perceel is de beheersverordening "Zuilen" van toepassing. Deze beheersverordening is vastgesteld en geconsolideerd op 30 november 2017. Het perceel ligt binnen besluitvak 1 en besluitsubvak 13.

Op grond van de regels bij de beheersverordening mogen de gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt voor woondoeleinden.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van een dakopbouw op de tweede verdieping, veranda in de achtertuin, zonnepanelen op de dakconstructie en voorgevel van een woning op het adres: Adelboldstraat 15 in Utrecht.

Deze aanvraag past niet binnen de beheersverordening "Zuilen". De aanvraag ziet op het bouwen van een dakuitbouw met zonnepanelen op de tweede verdieping. Door het uitbouwen van het dak verandert het volume van het hoofdgebouw en wordt de kap aangepast, mede door het plaatsen van zonnepanelen. Vergroten van het bouwvolume en veranderen van de kap is in strijd met artikel 3 van de regels uit de beheersverordening "Zuilen".

Daarnaast ziet de aanvraag op het bouwen van een serre. De serre is strijdig met artikel 3.2.4 van de beheersverordening. De maximale diepte van drie meter uit artikel 3.2.4, lid b van de beheersverordening wordt overschreden en tevens wordt het maximale bebouwingspercentage van vijftig procent uit artikel 3.2.4, lid g van de beheersverordening overschreden.

Juridisch kader

Activiteit 'Bouw'

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder 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.

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 onder 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 het lid 1 onder c slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1, 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 met toepassing van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

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 en aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten.

Adviezen met betrekking tot uw aanvraag

Advies Stedenbouw

Stedenbouwkundig gezien is het in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' noodzakelijk om de tuinen in voldoende mate onbebouwd te laten. Hierdoor blijft er voldoende open ruimte binnen het bouwblok om een tuin te realiseren met groen in de volle grond. Het is dus stedenbouwkundig gezien niet gewenst om meer dan 50% van het achtererfgebied met bijgebouwen te bebouwen. Stedenbouw ziet geen reden om af te wijken van de beheersverordening.

Daarnaast is de dakopbouw met een constructie voor extra zonnepanelen strijdig. De dakopbouw is niet ondergeschikt aan het dakvlak. Als gevolg hiervan verdwijnt de herkenbaarheid van dit dakvlak. Om de herkenbaarheid van de kap te behouden moet precedentwerking voorkomen worden. Ook doet de constructie afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld. Stedenbouwkundig gezien zijn de serre, dakopbouw en constructie voor zonnepanelen niet akkoord.

Advies Bureau Commissie Welstand en Monumenten

De plaatsing van de zonnepanelen tegen de voorgevel gekeerd naar openbaar gebied is niet conform de richtlijnen in de welstandsnota.

Er bestaat geen aanleiding om af te wijken van de richtlijnen: de plaatsing tegen de voorgevel leidt tot een ernstige aantasting van het gevelbeeld en is van negatieve invloed op het straatbeeld.

De eenheid van het bouwblok waar de woning onderdeel van uitmaakt, wordt verstoord. Zonnepanelen op het dak dienen aan de vergunningsvrije voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn indien geplaatst op een schuin dak:

- 1°. De zonnepanelen dienen binnen het dakvlak geplaatst te worden,
- 2°. Ze dienen in of direct op het dakvlak geplaatst te worden, en
- 3°. De zonnepanelen dienen een hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak te hebben.

Omdat de zonnepanelen niet aan bovengenoemde eisen voldoen is het Bureau van de Commissie Welstand en Monumenten niet akkoord met uw aanvraag.

Beoordeling adviezen

Het bouwplan moet vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn. Er zijn ons geen omstandigheden bekend die ertoe zouden moeten leiden om het negatieve stedenbouwkundige advies niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen. Het bouwplan moet tevens aanvaardbaar zijn met betrekking tot de welstandseisen. Ook met betrekking tot het welstandsadvies zijn ons geen omstandigheden bekend die ertoe zouden moeten leiden om het welstandsadvies niet over te nemen. Wij hebben daarom besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, lid 1 sub c, van de Wabo te weigeren.

Voornemen bekendgemaakt

Op 15 mei 2020 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van de negatieve adviezen. Wij hebben u tot 22 mei 2020 de tijd gegeven om hierop te reageren. Op donderdagavond 21 mei 2020 hebben wij van u een reactie ontvangen. Hieruit blijkt dat u uw aanvraag niet in wil trekken. Op 22 mei 2020 hebben wij aan u bevestigd dat uw aanvraag zal worden geweigerd.

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 15 april 2020 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

Betaling leges

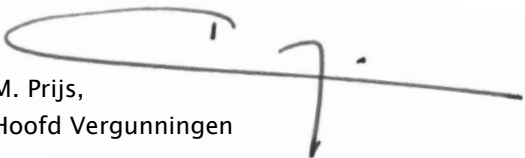
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is €
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

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