

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 12 januari 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-35884
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning aangevraagd door te weigeren voor: het bouwen van een dakopbouw met dakterras aan de achterzijde en het bouwen van een dakkapel op het voordakvlak op het adres: **Balistraat 44** in Utrecht.

Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Activiteiten

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

1. Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Planologisch kader

Op het betreffende perceel is de beheersverordening 'Lombok Oost, kantorengedebiet Smakkelaarsveld e.o' en de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' van toepassing. De beheersverordening 'Lombok Oost, kantorengedebiet Smakkelaarsveld e.o' is op 20 juni 2013 vastgesteld en reeds onherroepelijk geworden. Het perceel ligt binnen de aanduidingen 'Besluitvak 1', 'Archeologie' en 'Besluitsubvlak 10'.

Op grond van artikel 3.1 sub a van de regels bij de beheersverordening mogen de in besluitvak 1 gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Op grond van artikel 3.1 sub b van de regels bij de beheersverordening mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Dit houdt in dat bestaande bouwwerken niet mogen worden vergroot.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een dakopbouw met dakterras aan de achterzijde en het bouwen van een dakkapel op het voordakvlak op het adres Balistraat 44 te Utrecht. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen.

De aanvraag is in strijd met artikel 3.1 sub b van de regels bij de beheersverordening nu door het bouwen van een dakopbouw met dakterras en het bouwen van een dakkapel de afmetingen van de woning worden vergroot.

Ingevolge artikel 4 onder 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en artikel 2.12 lid 2 sub a onder 2 Wabo komen onder andere een dakterras, een dakkapel en dakopbouw in aanmerking voor het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

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, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

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 2.1 eerste lid onder a, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een beheersverordening.

In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 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 in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde 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.

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in dit geval niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning.

De aanvraag betreft het bouwen van een dakopbouw met dakterras aan de achterzijde en het bouwen van een dakkapel op het voordakvlak. De bestaande kap wordt gewijzigd doordat de achtergevel op de derde bouwlaag aan de achterzijde wordt opgetrokken.

Het plan is strijdig met de beheersverordening ‘Lombok Oost, kantorengedebied Smakkelaarsveld e.o.’ nu bestaande bouwwerken slechts mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen

en op dezelfde locatie. Een beheersverordening is conserverend van aard. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van de beheersverordening aangezien de woning wordt vergroot.

Lombok kenmerkt zich door een lineair stratenpatroon bestaande uit smalle straten met een regelmatige blokverkaveling van kleine gesloten bouwblokken. De bestaande bebouwing bestaat vaak uit twee bouwlagen met een kap passende bij de stedenbouwkundige situatie. De woningen staan dicht op elkaar waardoor de binnenterreinen een zeer geringe diepte kennen.

Het vergroten van het hoofdgebouw staat op gespannen voet met de aanwezige ruimtelijke/stedenbouwkundige situatie. Het toevoegen van bebouwing in een al krap verkaveld stuk stad, zet de leefbaarheid van dit gebied verder onder druk en kan zorgen voor onevenredige nadelige effecten. Het realiseren van een dakopbouw heeft effect op de bezonning van de naastgelegen percelen waarmee dit gevolgen heeft voor de gebruiksmogelijkheden hiervan. Een dakkapel heeft effect op het stedenbouwkundige beeld. Streven is het daklandschap zo onaantast mogelijk te houden. Het realiseren van een dakterras is hier, gezien de ruimtelijke/stedenbouwkundige situatie, niet gewenst.

Binnen de rij woningen is geen precedent aanwezig; dat wil zeggen dat er binnen de beheersverordening geen aanvragen tot vergroten van het hoofdgebouw zijn vergund. Eventuele precedentwerking vanuit deze aanvraag over het gehele bouwvlak, en de negatieve gevolgen hiervan, wordt niet wenselijk geacht. Het behouden van de bestaande bebouwing, conform beheersverordening, vormt hier het uitgangspunt. Om die reden adviseert de stedenbouwkundige afdeling negatief op de aanvraag.

Voornemen bekendgemaakt

Op 10 november 2020 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van het bovenstaande negatieve stedenbouwkundige advies. Op 11 november 2020 hebt u per e-mail verzocht of de stedenbouwkundige afdeling het negatieve advies kon heroverwegen. Op 26 november 2020 hebben wij u, wederom per e-mail, aangegeven dat de stedenbouwkundige afdeling geen reden ziet om af te wijken van het eerder gegeven negatieve advies. U hebt daaropvolgend op 1 december 2020 aangegeven een weigering te willen ontvangen.

U hebt met inhoudelijke gronden aangegeven waarom u het niet eens bent met het weigeringsbesluit. Wij hebben die gronden hieronder samengevat en er een antwoord op gegeven.

Uw reactie op het voornemen tot weigering

U geeft aan dat de rij huizen aan de even zijde van de Balistraat van nummer 36 tot nummer 50, vier verschillende soorten huizen kent. Daarnaast geeft u aan dat de woning minimaal wordt vergroot; het brutovloeroppervlakte wordt met 2,8% vergroot en de bruto inhoud met 12,2%. Voor wat betreft het effect van de dakopbouw op de bezonning van de naastgelegen percelen geeft u aan dat de achtergelegen tuin waar minder zon zou komen, uw eigen tuin is. Verder geeft u aan dat de lichtinval ten aanzien van de tuinen van de achterburen al wordt verhinderd door de opbouw van nummer 42 en de bestaande nokhoogte van nummer 46, nu zowel de nok van de achterliggende huizen als de nok van nummer 46 twee meter hoger ligt dan de nok van uw pand. U geeft aan dat voorgaande juist zorgt voor minder bezonning op uw perceel en dat dit in verhouding met de gewenste dakopbouw een groter effect heeft op de bezonning van de achterliggende panden. Verder geeft u aan dat er wel sprake is van precedentwerking voor zowel de dakkapel (nummer 42, 52 en 54) als voor de dakopbouw (nummer 42, 43, 35, 55). Afsluitend geeft u voor wat betreft het dakterras aan dat er bij omliggende

huizen in de buurt reeds dakterrassen bestaan en dat het dakterras dusdanig is ontworpen dat dit vanuit de straatzijde en de achterzijde geen zichtbare wijzigingen veroorzaakt.

Antwoord van de gemeente

Er staan inderdaad in de rij huizen van de Balistraat verschillende type woningen nu dit passend is bij de originele opzet. Deze type woningen zijn daarmee niet allemaal met elkaar te vergelijken. Aanvragen worden daarom per 'stedenbouwkundige eenheid' bekeken. Voor wat betreft het effect van de dakopbouw op de bezonning van de naastgelegen percelen wordt gekeken naar de grotere context. We beoordelen een aanvraag door eerst uit te zoomen om de impact ervan te kunnen bepalen, om vervolgens de individuele aanvraag te beoordelen en af te wegen. Als naar aanleiding van deze aanvraag ook andere eigenaren een vergroting van hun woningen voor ogen hebben, zal dit op den duur ook voor andere tuinen effect hebben. Daarnaast is er geen sprake van een precedentwerking nu de door u aangehaalde dakkapellen en dakopbouwen niet ten tijden van het vigerende plan zijn gebouwd. Ook is het realiseren van een dakterras met betrekking tot de privacy en inkijk op aangelegen percelen niet wenselijk. Het dakterras is namelijk goed zichtbaar vanaf aangelegen percelen doordat het dakterras op een zeer geringe afstand van de achtergevelrooilijn ligt. We zien dan ook geen reden om af te zien van het eerder gegeven advies.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo. Dit betekent dat wij u niet toestaan om in afwijking van de beheersverordening te handelen.

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. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden aanwezig zijn.

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 1 december 2020 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

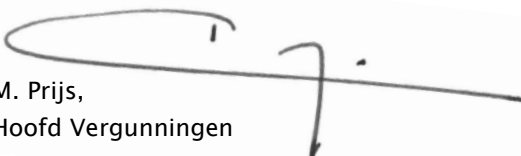
Betaling leges

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.