



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Datum 1 juli 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-11261
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 27 maart 2021 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

*Het bouwen van een dakopbouw op een woning op het adres: **Pieter de Hooghstraat 28** 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)

Planologisch kader

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten- Wittevrouwen van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 april 2016 en reeds onherroepelijk geworden. Blijkens de verbeelding is het perceel gelegen op gronden met de enkelbestemming "Wonen-1". Verder is aan het perceel een bouwvlak toegekend, evenals de maatvoeringaanduiding "maximum bouwhoogte 6,5 meter. Tevens is het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing.

Op grond van artikel 23.2.1 onder b van het bestemmingsplan mag de maximale bouwhoogte aangegeven op de verbeelding niet worden overschreden. De maximale bouwhoogte is 6,5 meter.

Op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan kan (voor de gele gebieden opgenomen in de Kaart bijzondere bouwlagen- buiten Beschermd stadstoezicht) het wijzigen van een bestaande afdekking op een hoofdgebouw worden toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied;

- b. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangrenzende bouwwerken en of gronden.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een dakopbouw op het adres Pieter de Hooghstraat 28. Deze aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten- Wittevrouwen. De maximale bouwhoogte wordt met het plan namelijk overschreden en de bestaande afdekking op een hoofdgebouw wordt gewijzigd.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onderdeel 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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. 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 bestemmingsplan.

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 gelet op de overschrijding van de maximale bouwhoogte.

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 zogenaamde kruimelgevallen. Op basis van artikel 4 lid 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is een dakopbouw 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. Deze afdeling heeft het volgende advies uitgebracht.

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in casu niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning in het kader van een goede ruimte ordening.

De afdeling Stedenbouw toets hierbij aan gestelde voorwaarden in artikel 32 van het bestemmingsplan:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied;
- b. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangrenzende bouwwerken en of gronden.

Aan beide voorwaarden wordt niet voldaan:

Stedenbouwkundig beeld:

De afdeling Stedenbouw streeft naar eenduidigheid in het bebouwingsbeeld. Er wordt per rij beoordeeld of gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. In dit geval betreft het de rij woningen aan de noordzijde van de Pieter Hooghstraat. Ten aanzien van het binnengebied bestaat de bebouwing voornamelijk uit één laag met een kap of twee bouwlagen plat afgedekt. De woningen aan de westzijde van het blok staan dicht op elkaar.

De effecten wat betreft de woningen waar de dakopbouw wordt aangevraagd zullen beperkt zijn, dit is echter niet over de gehele rij woningen het geval. Naar mate er meer richting de westzijde van het rijtje dakopbouwen ontstaan nemen de nadelige effecten met betrekking tot uitzicht en bezonning toe.

Door dakopbouwen slechts voor een gedeelte van de rij toe te staan, wordt het eenduidige bebouwingsbeeld van de rij doorbroken en kan ook geen nieuwe eenheid in de rij meer ontstaan. Dat terwijl eenheid in het bebouwingsbeeld deze rij woningen kenmerkt. Dit is ongewenst.

De situatie voor de woningen aan de zuidelijke is anders omdat deze zijn gesitueerd in een bouwblok waar de omliggende bebouwing hoger is, daarbij zijn hier geen onevenredig nadelige effecten te verwachten voor omwonenden.

- Onevenredige nadelige effecten aangrenzende bouwwerken:

Zonnepanelen

De belendende panden van nummer 28 hebben zonnepanelen. De schaduwwerking van de dakopbouw heeft hier een nadelig effect op.

Bezonning in de tuinen

Er zijn nadelige effecten wat betreft de bezonning voor de percelen (tuinen) aan de overzijde van het bouwblok (Govert Flinckstraat). De bezonning neemt vooral af in het najaar tussen 21 september en 21 maart, met name als er een precedent wordt geschept door het toestaan van dakopbouwen in de rij.

De afdeling Stedenbouw adviseert gelet op voorgaande om **niet** mee te werken aan dakopbouwen in deze rij woningen aan de noordzijde van de Pieter de Hooghstraat (nummers 18 t/m 32).

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 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 aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren. 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. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden zijn

Voorafgaand contact

Per e-mail van 10 mei 2021 en 4 juni 2021 hebben wij aan u het advies van de stedenbouwkundige afdeling kenbaar gemaakt. Tevens deelden wij u mee dat wij voornemens zijn de aanvraag 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 17 mei 2021 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

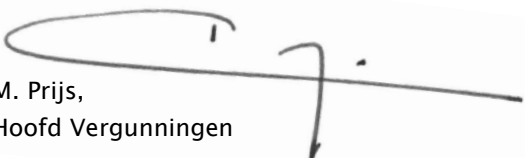
Betaling leges

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.