

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) Geen
Leges



Datum 21 juli 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-15199
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning, aangevraagd door u namens de
. /, voor het bouwen van een dakterras op het adres **Billitonstraat 26** in Utrecht te weigeren.

Hieronder leest u hoe wij tot onze beslissing zijn gekomen.

Activiteit

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

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

Planologisch kader

Voor het perceel Billitonstraat 26 geldt het bestemmingsplan 'Lombok', onherroepelijk geworden op 20
augustus 2009.

Het perceel heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden 3' (artikel 10 van de regels).

Artikel 10.3.2 onder c van de regels van het bestemmingsplan 'Lombok' geeft aan dat de afdekking
van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de terinzagelegging van het
ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden gewijzigd.

Daarnaast is ook het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik', vastgesteld
door de gemeenteraad op 30 november 2017, van toepassing. Met dit bestemmingsplan worden
specifieke regels bepaald over bouwen, strijdig gebruik, parkeren, woningvorming en omzetting.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een dakterras in
afwijking van het bestemmingsplan op het adres Billitonstraat 26. Deze aanvraag past niet binnen het
ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Lombok'.

De reden hiervoor is dat het gevraagde dakterras in strijd is met de regel uit artikel 10.3.2 onder c van de regels van het bestemmingsplan 'Lombok'. Als het gevraagde dakterras wordt gebouwd, wordt de afdekking van het hoofgebouw veranderd en dit is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4 lid 4, bijlage II Besluit Omgevingsrecht (hierna: Bor).

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 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 het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 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 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. Deze gevallen worden in dit geval genoemd in Bijlage II Bor. Artikel 4 lid 4 Bijlage II Bor geeft aan dat voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking komen een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

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.

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken. Het advies luidt als volgt:

Eerste advies:

Dakterrassen kunnen voorzien in buitenruimte en daardoor bijdragen aan een aantrekkelijke woonsituatie. Dakterrassen hebben echter ook effect op de woonomgeving. Hekwerken van dakterrassen zijn vaak zichtbaar in het straatbeeld en ook kunnen dakterrassen gevolgen hebben voor omwonenden als het gaat om privacy (vanwege inkijk) en geluidsoverlast (door gebruik).

Om negatieve effecten tot een minimum te beperken hanteert Stedenbouw de volgende richtlijnen:

- het dakterras ligt minimaal drie meter terug vanaf de voorgevelrooilijn van het desbetreffende pad;
- het dakterras ligt minimaal twee meter terug vanaf de achtergevelrooilijn van het desbetreffende pand;
- het dakterras heeft een maximale oppervlakte van 16 m², inclusief het oppervlak van het dakluik;

– hekwerken en andere vaste objecten zijn niet hoger dan 1,2 meter.

Bij inachtneming van bovenstaande richtlijnen is het realiseren van een dakterras hier niet mogelijk. Stedenbouw adviseert negatief op de aanvraag.

Tweede advies:

Door de ligging van het dakterras in de hoek van het bouwblok aan de achterzijde en de zichtbaarheid vanaf openbaar gebied is het noodzakelijk het dakterras hier zowel aan de voor- als achterzijde terug te leggen, conform de richtlijnen die Stedenbouw hiervoor hanteert. Met name aan de achterzijde (hoek van het bouwblok) is het noodzakelijk het dakterras terug te leggen omdat deze anders dicht op de(hoek) woningen komt te liggen. Het houden van afstand is hier noodzakelijk gezien het gebruik van het terras – dicht op de woningen – hier mogelijk tot overlast kan leiden. Ook de inkijk op de percelen van de woningen aan de Billitonkade is dusdanig groot dat de privacy van de gebruikers van deze tuinen in het geding komt.

Stedenbouw blijft bij het gegeven (negatieve) advies.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen. Wij besluiten om de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo, gelezen in combinatie met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo, te weigeren.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9, lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag van een omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij op 15 juni 2021 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om de beslissingstermijn te verlengen met 6 weken.

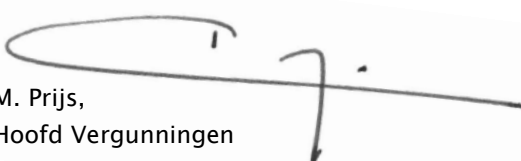
Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is in dit geval . 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.