

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 uitbreiden van de verdieping aan de achterzijde en het bouwen van een klein dakterras in afwijking van het bestemmingsplan op het adres Sternstraat 5. Deze aanvraag past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'.

De reden hiervoor is dat de uitbreiding van de verdieping en het bouwen van een dakterras in strijd zijn met artikel 22.2.2 onder k van de regels. De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter. In dit geval bedraagt de hoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk meer dan is toegestaan.

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 bij het 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 van de Wabo 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 eerste lid onder c, Wabo 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 bij het Bor.

Artikel 4 lid 4 Bijlage II bij het 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:

Er wordt een uitbouw op de verdieping van een woning aangevraagd. Bovenop deze uitbouw wordt een dakterras voorgesteld. In de rij is slechts één soortgelijke uitbouw gerealiseerd, voor de huidige regelgeving. Het bouwblok is erg ondiep. Het realiseren van de uitbreiding leidt tot een verdere toename in een al verdicht blok. Daarnaast doorbreekt het dakterras de helderheid van de kapverdieping en zijn er onevenredig nadelige effecten voor omwonenden te verwachten. Stedenbouw adviseert geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een uitbouw op de verdieping en het dakterras daarbovenop. Het plan is niet akkoord. Er is geen uitbreidingsruimte meer mogelijk aan de achterzijde. Dit is in het verleden al benut middels de dakkapel.

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 van de Wabo, gelezen in combinatie met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo, te weigeren.

Betaling leges

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

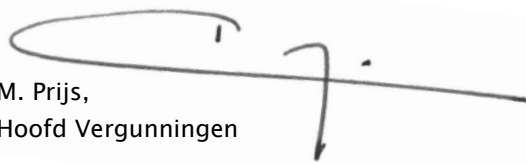
Vragen over dit besluit

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:

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Ons kenmerk: HZ_WABO-21-18345



- 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.