

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 18 november 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-29826
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw

We hebben besloten om de omgevingsvergunning, aangevraagd door _____ voor het bouwen van een uitbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde op de adressen **Bernard de Waalstraat 4 en 8** te weigeren.

Hieronder leest u hoe wij tot deze 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. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo).

Planologisch kader

Voor de panden geldt de **beheersverordening 'Zuilen'**. De panden zijn gelegen in Besluitvlak 1, Besluitsubvlak 11 en Besluitsubvlak 13.

Op grond van artikel 3.1, onder b van de regels bij de beheersverordening mogen bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Op grond van artikel 3.2.4, onder d van de regels bij de beheersverordening mag, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1, de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter bedragen.

De uitbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde op de adressen Bernard de Waalstraat 4 en 8 overschrijden de maximale hoogte. Dit betekent dat de uitbouw in strijd is met artikel 3.1, onder b van de regels bij de beheersverordening. De aanvraag past dus niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen.

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 in combinatie met artikel 4, lid 4 van bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht (hierna: Bor).

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 de beheersverordening.

Activiteit 'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening'

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 de 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 artikel 2.1 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 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 in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen. Deze aanvraag kan worden verleend met artikel 4, lid 4, van bijlage II bij het Bor. Op grond van dit artikel kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van de beheersverordening voor het bouwen van een uitbouw op de eerste verdieping.

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

Het plan betreft het bouwen van een uitbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde van twee woningen. Dit plan is strijdig met de beheersverordening 'Zuilen', omdat de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen.

Normaliter werkt stedenbouw niet mee aan een uitbreiding op de verdieping, aangezien dit een uitbreiding van het hoofdgebouw betreft. In dit geval bevindt de woning zich in een rij waar er op verschillende plekken al een ondergeschikte aanbouw is gerealiseerd op de verdieping. Echter, van de meeste uitbouwen zijn er binnen de huidige beheersverordening geen vergunningen bekend.

Dit voorstel is onvoldoende vergelijkbaar met de al gerealiseerde uitbouwen. De voorgestelde diepte en hoogte samen met het doorbreken van de gootlijn zorgt ervoor dat het volume niet van ondergeschikte aard is. Het plan is daarom stedenbouwkundig gezien niet akkoord. Bovendien zou het wel meewerken aan het bouwplan leiden tot ongewenste precedentwerking. Een uitbouw op de verdieping met een

beperkte omvang, zoals de laatst vergunde uitbouw van A.H.G. Fokkerstraat 59, is wel voorstelbaar. Het advies is om een uitbouw conform A.H.G. Fokkerstraat 59 te realiseren.

Een uitbouw conform de exacte afmetingen van A.H.G. Fokkerstraat blijkt niet mogelijk te zijn. Stedenbouwkundig gezien is het belangrijk dat de verhoudingen en de ondergeschikte uitstraling, dus de beperkte omvang, overeenkomen. Het is daarom passend om de diepte en hoogte (met schuine kap) over te nemen van de A.H.G. Fokkerstraat en de breedte te behouden zoals eerder voorgesteld.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van Stedenbouw niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van de beheersverordening te handelen. Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo en artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 van de Wabo te weigeren.

Voornemen bekendgemaakt

Op 31 augustus 2021 hebben wij u op de hoogte gesteld van het negatieve advies van de afdeling Stedenbouw op het bouwplan. Naar aanleiding van dit advies heeft u een aangepast plan ingediend. Op 28 september 2021 hebben wij u op de hoogte gesteld van het negatieve advies van de afdeling Stedenbouw op het aangepaste plan. Wij hebben u tot 9 november te tijd gegeven om een aangepast plan in te dienen. Naar aanleiding van deze e-mail heeft u aangepaste tekeningen ingediend. De tekeningen komen niet overeen met het stedenbouwkundige advies en zijn daarom niet akkoord. Dit betekent dat wij uw aanvraag om omgevingsvergunning afwijzen.

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 28 september 2021 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om de beslissingstermijn te verlengen.

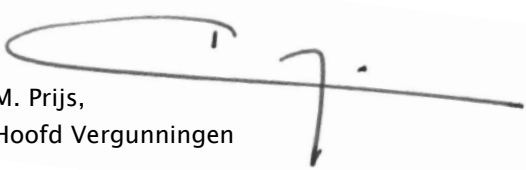
Betaling leges

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.