

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 31 maart 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-21-46833
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 27 december 2021 heeft u namens de een omgevingsvergunning
aangevraagd voor:

Het bouwen van een uitbouw op de eerste verdieping op het adres: Adriaan van Bergenstraat 49 in Utrecht.

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)

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 sub c van de Wabo is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bepalingen van een beheersverordening.

Het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt gevormd door artikel 2.10 van de Wabo. Op grond van dit artikel moet de aanvraag worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met de beheersverordening, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit of de Bouwverordening.

Uit artikel 2.10 lid 2 van de Wabo volgt dat in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, 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 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (in dit geval artikel 4, lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht).

Planologische toets

Op het perceel Adriaan van Bergenstraat 49 in Utrecht is de beheersverordening “Zuilen” van toepassing. Binnen de beheersverordening valt het perceel in “Besluitvlak 1”, “Besluitsubvlak 13” en “Archeologie”.

Tevens is de beheersverordening “Algemene regels actualiseren” van toepassing.

Het project is in strijd met artikel 3.1 sub b van de voorschriften behorende bij de beheersverordening “Zuilen”. Op grond van dit voorschrift mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Met het bouwplan worden de bestaande afmetingen van het gebouw gewijzigd.

Het project voldoet tevens niet aan de maximaal toegestane bouwhoogte.

Artikel 1.12 van de beheersverordening “Zuilen” definieert een bijbehorend bouwwerk als “uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.” Doordat het bestaande hoofdgebouw wordt uitgebreid, moet de uitbouw worden gekwalificeerd als een bijbehorend bouwwerk. Dat betekent dat artikel 3.2.4 sub d van toepassing is. Op grond van dit artikel mag de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter. De aangevraagde uitbouw voldoet hier niet aan.

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1° van de Wabo kunnen wij, in afwijking van de beheersverordening, een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking. De mogelijkheden binnen de beheersverordening zijn echter niet toereikend voor de strijdigheden van onderhavig project.

Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2° van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 4 lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij, in afwijking van de beheersverordening, een omgevingsvergunning verlenen voor de uitbouw. Er dient daarbij sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening zoals in de aanhef van artikel 2.12 van de Wabo staat aangegeven.

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. Deze afdeling heeft het volgende advies uitgebracht.

Het plan betreft het vergroten van het hoofdgebouw d.m.v. een opbouw op de bestaande uitbouw. Dit plan is strijdig met de beheersverordening Zuilen, omdat bestaande bouwwerken alleen vervangen mogen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie en omdat de toegestane hoogte met een extra bouwlaag wordt overschreden.

De woning maakt onderdeel uit van een rij seriematig gebouwde woningen waarbij de bouwvorm (kapvorm, uitbouw etc.) vrijwel volledig origineel is. Stedenbouwkundig gezien is het belangrijk dat de eenheid in de rij behouden blijft. De voorgestelde uitbreiding is niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw waardoor de bestaande opzet en de herkenbaarheid van het hoofdgebouw verdwijnt. Dit schept een ongewenst precedent.

De hoek van de rij is van origine al een ander type woning dan de rest van de rij. De kap stak hier aan zowel de voorzijde als de achterzijde veel verder uit. Hierdoor werd het echt een verbijzondering. De uitbouw van Nicolaas Ruychaverstraat 84 betreft daarom een niet vergelijkbare situatie. Stedenbouw heeft toen geoordeeld dat de hoek een bijzondere situatie is dat een afronding van de rij vormt, benadrukt door de overhangende kap aan de achterzijde. De uitbouw zou voor een groot gedeelte onder deze kap vallen waardoor het een ondergeschikte toevoeging blijft. In deze aanvraag zal de uitbouw geheel buiten het dakvlak vallen waardoor de ondergeschiktheid verdwijnt. De uitbouw van Adriaan van Bergenstraat 59 is in een vorig bestemmingsplan vergund en geeft dus geen precedent.

Stedenbouwkundig gezien is het plan niet akkoord.

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 de beheersverordening te handelen. In navolging hiervan zijn ook wij van mening dat het verlenen van medewerking strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Nu uw aanvraag in strijd is met de beheersverordening en wij niet bereid zijn hiervan af te wijken, hebben wij besloten de vergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo.

Voorafgaand contact

Per e-mail van 15 februari 2022 hebben wij u het negatieve advies van de stedenbouwkundige afdeling kenbaar gemaakt. Tevens verzochten wij u aan te geven of u de aanvraag wil intrekken of een weigeringsbesluit wenst te ontvangen. U heeft hier niet op gereageerd. Wel heeft de aanvrager per e-mail van 25 maart 2022 aangegeven een weigeringsbesluit willen te ontvangen. U ontvangt daarom een weigeringsbesluit.

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 18 februari 2022 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslistermijn 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 contact gegevens.

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.