

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)  
Leges

Geachte



\* - W - H Z W A B O - 2 2 - 1 2 8 6 6 \*

Datum 14 juli 2022  
Ons kenmerk HZ\_WABO-22-12866  
Onderwerp Besluit weigering  
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

We hebben besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning **te weigeren** voor:  
het optrekken van de achtergevel, het maken van een dakterras op de uitbouw achter de woning en het bouwen van een dakkapel aan de voorkant op het adres: **Volkerakstraat 13** in Utrecht. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

#### Activiteiten

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 Rivierenwijk van toepassing. Het bestemmingsplan Rivierenwijk is op 15 oktober 2008 vastgesteld en reeds onherroepelijk geworden. Het perceel ligt binnen de aanduiding Woondoeleinden (W). Tevens is het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. Het project is niet in strijd met dit laatstgenoemde bestemmingsplan.

#### Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het maken van een dakterras op de uitbouw achter de woning en het bouwen van een dakkapel aan de voorkant op het adres: **Volkerakstraat 13** in Utrecht Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen. Ten aanzien van het hoofdgebouw geldt dat de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd (art. 3.2 onder a punt 3 bestemmingsplan Rivierenwijk). Met het optrekken van de achtergevel wijzigt de kapvorm. Ten aanzien van aan- en uitbouwen geldt dat de (bouw)hoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag mag bedragen, vermeerderd met 0,25m (art. 3.2 onder b punt 4 bestemmingsplan Rivierenwijk). Door het hekwerk horende bij het dakterras wordt de (bouw)hoogte voor aan- uitbouwen overschreden.



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.

## Juridisch kader

### 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. Het optrekken van de achtergevel, het maken van een dakterras op de uitbouw achter de woning en het bouwen van een dakkapel vallen hieronder (artikel 4 lid 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht).

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

In eerste instantie is door de afdeling stedenbouw het volgende aangegeven:

*De aanvraag betreft het bouwen van een dakopbouw door het optrekken van de achtergevel, het maken van een dakterras op de aanbouw aan de achterzijde van de woning en het bouwen van een dakkapel aan de voorkant van de woning. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Rivierenwijk.*

Dakopbouw. *Een dakopbouw is mogelijk, mits er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de straat of gebied en er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegene percelen. De woning maakt deel uit van twee kleine rijen met soortgelijke woningen. In de rijen met soortgelijke woningen zijn geen geveloptrekkingen vergund/gerealiseerd. Bij een recente (2018) aanvraag van een soortgelijke woning (Volkerakstraat 25) is geconcludeerd dat er bij een geveloptrekking onevenredige nadelige effecten te verwachten zijn aangaande bezonning voor aangelegene percelen. Vanwege de positionering en ligging in het bouwblok bij Volkerakstraat 13 zijn dergelijke onevenredige nadelige effecten ook te verwachten, dit is stedenbouwkundig gezien ongewenst. Een geveloptrekking is stedenbouwkundig niet akkoord. Stedenbouw adviseert om qua maatvoering van de dakopbouw aan te sluiten op de recent vergunde dakopbouw van Volkerakstraat 25. Een meer ondergeschikte dakopbouw onder de nok, waarbij een gedeelte van het dakvlak zichtbaar blijft (kenmerkend voor de rij), het originele hoofdgebouw herkenbaar blijft, onevenredige nadelige effecten aangaande bezonning voor aangelegene percelen beperkt worden en er een zekere mate van openheid in het krappe bouwblok behouden blijft.*

Dakterras op de aanbouw aan de achterzijde van de woning. *Een dakterras op een aanbouw (eerste verdieping) aan de achterzijde van de woning is doorgaans niet of weinig zichtbaar vanaf de omliggende straten. Een dakterras is mogelijk binnen de dakrand. In de aanvraag blijft het dakterras binnen de maximale diepte van 3,0 meter, dat is akkoord. Onduidelijk is echter de hoogte van het hekwerk van het dakterras. Het hekwerk mag maximaal 1,2 meter bedragen ten opzichte van het dakvlak. Tevens dient er overeenstemming te zijn met beide burens over het maken van een dakterras aangezien het dakterras op minder dan 2,0 meter afstand van de perceelsgrens met de burens gesitueerd is. De schriftelijke overeenstemming is aangeleverd. Mocht de hoogte van het hekwerk maximaal 1,2 meter bedragen ten opzichte van het dakvlak gaat stedenbouw akkoord met het dakterras.*

Dakkapel aan de voorkant van de woning. *Welstand dient te adviseren ten aanzien van de dakkapel aan de voorzijde van de woning.*

*Stedenbouw gaat niet akkoord met de geveloptrekking aan de achterzijde. Stedenbouw gaat akkoord met het dakterras mits bovenstaande voorwaarde. Welstand dient te adviseren over de dakkapel aan de voorzijde.*

Naar aanleiding van aangepaste tekening d.d. 16 juni 2022 heeft de afdeling stedenbouw het volgende aangegeven:

Dakopbouw. *Eerder is gekeken of er een mogelijkheid is voor een dakopbouw. Dit is hier mogelijk mits het aanwezige precedent op nummer 25 wordt aangehouden. Qua maatvoering van de dakopbouw is eerder aangegeven om aan te sluiten op de recent vergunde en gebouwde dakopbouw van Volkerakstraat 25. Een meer ondergeschikte dakopbouw onder de nok, waarbij een gedeelte van het dakvlak zichtbaar blijft (kenmerkend voor de rij), het originele hoofdgebouw herkenbaar blijft, onevenredige nadelige effecten aangaande bezonning voor aangelegene percelen beperkt worden en er een zekere mate van openheid in het krappe bouwblok behouden blijft. Bij het toestaan en bouwen van deze dakopbouw is een lijn ingezet die doorgezet moet worden. Het vormt een precedent en om de eenheid te kunnen bewaren houden we hier aan vast voor nieuwe aanvragen. De huidige aanvraag wijkt af van dit advies en daarmee is de dakopbouw niet akkoord.*

Dakterras op de aanbouw aan de achterzijde van de woning. *Een dakterras op een aanbouw (eerste verdieping) aan de achterzijde van de woning is doorgaans niet of weinig zichtbaar vanaf de omliggende straten. Een dakterras is mogelijk binnen de dakrand. In de aanvraag blijft het dakterras binnen de maximale diepte van 3,0 meter, dat is akkoord. Het hekwerk mag maximaal 1,2 meter bedragen ten opzichte van het dakvlak. Tevens dient er overeenstemming te zijn met beide burens over het maken van een dakterras aangezien het dakterras op minder dan 2,0 meter afstand van de perceelsgrens met de burens gesitueerd is. De schriftelijke overeenstemming is aangeleverd. Stedenbouw gaat akkoord met het dakterras.*

*Stedenbouw gaat niet akkoord met de geveloptrekking aan de achterzijde. Stedenbouw gaat akkoord met het dakterras. Welstand dient te adviseren over de dakkapel aan de voorzijde, de dakkapel is inmiddels akkoord bevonden door welstand.*

### **Voorafgaand contact inzake advies**

Het advies van de afdeling stedenbouw is bij brief van 1 juni 2022 inzake verlenging van de beslistermijn toegestuurd. U heeft hierop een inhoudelijke reactie van uw opdrachtgevers doorgestuurd. Hieronder is deze in kort weergegeven inclusief de reactie van de afdeling stedenbouw hierop.

#### Meer geveloptrekkingen aanwezig

In de Volkerakstraat zijn diverse geveloptrekkingen aanwezig (op nr. 1, 44, 46 en 48). Deze komen effectief overeen met onderhavige aanvraag.

#### *Reactie afdeling stedenbouw*

De afdeling stedenbouw geeft aan dat de genoemde adressen niet vergelijkbaar zijn omdat deze woningen een andere ligging hebben, dakvorm en type woning. De rij met woningen met betrekking tot nummer 25 zijn wel vergelijkbaar qua type woning, diepte van het bouwblok, dakvorm en oriëntatie.

#### Nummer 25 geen vergelijkbaar geval

Nummer 25 is volgens uw opdrachtgevers geen vergelijkbaar geval. De situering van nummer 25 anders is dan bij nummer 13. Nummer 13 zit aan de achterzijde aan een hof met de Nieuwravenstraat en de Alblasstraat. In dit bouwblok/hof zijn zo goed als alle bouwblokken opgetrokken. Er kan beter een vergelijking worden gemaakt met Volkerakstraat 1 waarbij sprake is van een gelijksoortige geveloptrekking.

*Reactie afdeling stedenbouw*

De afdeling stedenbouw verwijst hierbij naar de eerdere opmerking en onderstreept het belang van ruimtelijk eenheid en het aansluiten bij nummer 25.

Persoonlijke omstandigheden

Gelet op de wens om op de locatie te blijven wonen en de gezinsuitbreiding, telt elk vierkante meter en de geveloptrekking is zeer wenselijk. Daarbij wordt aangegeven dat een geveloptrekking ook beter past in de omgeving en geen onevenredig nadelige effecten met zich meebrengt. Hierbij wordt ook toestemming van de burens overgelegd.

*Reactie afdeling stedenbouw*

De afdeling stedenbouw geeft aan de wens van de vergroting te begrijpen en dat ook met een dakopbouw, gelijk aan die van nummer 25, de woning zal worden vergroot.

De afdeling stedenbouw blijft bij het advies om aan te sluiten bij Volkerakstraat 25.

Hierop heeft u aangegeven dat uw opdrachtgevers zich hierin niet kunnen vinden en de tekeningen niet hierop wensen aan te passen. Er wordt verzocht om een besluit te ontvangen zodat hiertegen bezwaar kan worden ingesteld. Wij verwijzen u in dit verband ook naar de bezwaarclausule, onderaan deze brief.

**Besluit**

Ons zijn geen redenen bekend het advies van de afdeling stedenbouw niet over te nemen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo. Dit betekent dat wij u niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen.

Overigens hebben wij de aanvraag niet getoetst aan het (gehele) Bouwbesluit en de Bouwverordening, aangezien uw aanvraag al geweigerd moet worden wegens strijd met het bestemmingsplan. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden aanwezig zijn.

**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,

## 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](http://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.