

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 14 juli 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-15129
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning aangevraagd door _____ te weigeren voor het legaliseren van een dakterras en het bouwen van een dakopbouw ten behoeve van toetreding tot het dakterras op het adres **Snipstraat 12 BS** 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. Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' van toepassing is. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Archeologie'. Tevens gelden de specifieke bouwaanduidingen 'aanbouw' en 'dakterras'. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt 2.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van een dakterras en het bouwen van een dakopbouw ten behoeve van toetreding tot het dakterras. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen.

Ingevolge artikel 22.2.1 sub e moet de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van in werking treden van het plan, worden gehandhaafd. Het onderliggende plan wijzigt echter de afdekking.

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

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 2.10 lid 2 sub 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, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo is bepaald dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in 2.1 eerste lid onder a, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een bestemmingsplan.

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. In artikel 4 lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is opgenomen dat een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, onder andere kan worden verleend voor een dakterras en dakopbouw.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning –in afwijking van het bestemmingsplan– te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw.

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. De afdeling Stedenbouw heeft als volgt geadviseerd:

De aanvraag betreft het bouwen van een dakterras en een dakopbouw ten behoeve van toegang tot het dakterras. In de omgeving zijn meerdere dakterrassen met een dergelijke opbouw aanwezig. De meeste van deze opbouwen zijn gerealiseerd voordat het huidige bestemmingsplan van kracht is geworden. De in het betreffende blok aanwezige dakopbouw (Snipstraat 4 BS) is vergund in 2002 en valt daarmee in de groep dakopbouwen die vergund zijn voor de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Omdat er binnen het huidige bestemmingsplan in het betreffende blok geen vergelijkbare dakopbouw vergund is, hanteert de afdeling Stedenbouw de reguliere richtlijnen voor dakterrassen. Dit betekent dat toegang tot het dakterras verkregen moet worden middels een dakluik of een vlakke toegang en niet middels een opbouw. Dit sluit aan met de lijn van advisering voor aanvragen van vergelijkbare dakopbouwen in de omgeving. Hierin is het uitgangspunt om bij blokken waarbij nog nauwelijks opbouwen aanwezig zijn, geen medewerking te verlenen aan nieuwe dakopbouwen. De afdeling stedenbouw adviseert negatief ten aanzien van de dakopbouw. Toegang tot een dakterras moet worden verkregen middels een dakluik.

Het dakterras zelf is ruimtelijk goed ingepast en valt weg achter de kap aan de voorzijde van de woning. Het dakterras is wel akkoord.

Voorgeschiedenis en voornemen bekend gemaakt

Op 15 april 2015 heeft u tevens een aanvraag omgevingsvergunning voor een dakterras met toegang middels een dakopbouw ingediend (HZ_WABO-15-11618). Destijds heeft de afdeling Stedenbouw tevens aangegeven dat toegang tot het dakterras moet worden verkregen via een dakluik. Hierbij is aangegeven dat de reeds aanwezige dakterrassen met dakopbouwen zijn gerealiseerd onder een ander bestemmingsplan en dat het vigerende bestemmingsplan dakopbouwen niet meer toestaat vanwege de ruimtelijke uitstraling. Op 6 juli 2015 is het negatieve advies aan u kenbaar gemaakt, waarbij is verzocht of u de aanvraag wilde aanpassen conform het stedenbouwkundige advies: zijnde een dakterras met toegang middels dakluik. Op 31 juli 2015 heeft u aangegeven de aanvraag niet aan te passen en dat u graag een weigeringsbesluit wilt ontvangen. Op 3 augustus 2015 is uw aanvraag voor een dakterras met toegang middels een dakopbouw derhalve geweigerd. Tegen de weigering is geen bezwaar aangetekend.

Uit interne mailwisselingen blijkt dat u achteraf – nadat de aanvraag geweigerd was – op 13 augustus 2015 contact heeft gehad met de gemeente. U heeft hierbij aangegeven een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor een dakterras met toegang middels een dakluik te gaan indienen. Hierbij is afgesproken dat de leges van de nieuwe aanvraag verrekend zouden worden met de reeds betaalde leges van het weigeringsbesluit, nu deze procedure moeizaam was verlopen. Een nieuwe aanvraag is desondanks uitgebleven.

Op 19 mei 2016 heeft u destijds uw gemachtigde – middels een brief contact opgenomen met de gemeente. U geeft hierin aan dat u een onbevredigend gevoel hebt overgehouden aan het weigeringsbesluit ten aanzien van het dakterras met toegang middels een dakopbouw. U betreurt dat slechts toegang middels een dakluik zou zijn toegestaan nu u reeds in het bezit bent van de materialen voor een dakopbouw nu de casemanager had gecommuniceerd dat het bouwplan gerealiseerd kon worden. Dat de omgevingsvergunning vervolgens geweigerd is, heeft u een onbevredigend gevoel gegeven. U verzoekt daarom om een gesprek om tot een oplossing te komen. Het dossier is vervolgens nogmaals intern besproken. Op 15 juli 2016 hebben wij u medegedeeld dat ons standpunt zoals opgenomen in het weigeringsbesluit (3 augustus 2015) nog steeds actueel is en dat er eventueel in een gesprek uitleg kan worden gegeven hierover. Uw gemachtigde heeft vervolgens aangegeven hiermee voldoende antwoord te hebben gekregen op de brief van 19 mei 2016 en heeft aangegeven met u in gesprek te gaan voor wat betreft de privaatrechtelijke mogelijkheden voor kostenverhaal.

Eind augustus 2016 heeft uw gemachtigde aangegeven dat u toch wel behoefte heeft aan een gesprek. Dit gesprek heeft op 4 oktober 2016 plaatsgevonden. Uit interne notities blijkt dat u een toelichting heeft gekregen omtrent het stedenbouwkundige advies en dat u op 17 oktober 2016 een andere mogelijke oplossing (sliding roof terrace) heeft voorgedragen. Deze mogelijke oplossing hebben wij doorgezet naar de afdeling Stedenbouw. Op 2 juni 2017 hebben wij aangegeven dat het alternatief in principe stedenbouwkundig gezien denkbaar is, mits de hoogte van de daktoetreding onder de nok/dakrand blijft en de daktoetreding wordt geplaatst ter hoogte van de trap. Wij hebben u per e-mail verzocht om een schetsplan met tekening van het dak, de exacte locatie van de daktoetreding op het dak, de afmetingen en een foto/impressie van de daktoetreding. Hierbij hebben wij aangegeven dat wij deze gegevens opnieuw zullen voorleggen aan de stedenbouwkundige en dat u bij een positieve beoordeling een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning kunt indienen. De gevraagde gegevens en/of nieuwe aanvraag omgevingsvergunning zijn desondanks uitgebleven.

Op 3 mei 2022 heeft u onderliggende aanvraag ingediend. U geeft aan dat de aanvraag ziet op het wijzigen van de toetreding tot het dakterras, namelijk naar een dakopbouw. Reden van de aanvraag is

dat voor het adres Lepelaarstraat 21 BS (HZ_WABO-20-13025) tevens een dakopbouw als toegang tot een dakterras is verleend. Op 30 mei 2022 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van het negatieve stedenbouwkundige advies:

De aanvraag betreft het bouwen van een dakopbouw ten behoeve van toegang tot het dakterras. In de omgeving zijn meerdere dakterrassen met een dergelijke opbouw aanwezig. De meeste van deze opbouwen zijn gerealiseerd voordat het huidige bestemmingsplan van kracht is geworden. De in het betreffende blok aanwezige dakopbouw (Snipstraat 4 BS) is vergund in 2002 en valt daarmee in de groep dakopbouwen die vergund zijn voor de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

Omdat er binnen het huidige bestemmingsplan in het betreffende blok nog geen vergelijkbare dakopbouw vergund is, hanteren we hier de reguliere richtlijnen voor dakterrassen. Dit betekent dat toegang tot het dakterras verkregen moet worden middels een dakluik of een vlakke toegang, geen opbouw. Dit sluit aan met de lijn van advisering voor aanvragen van vergelijkbare dakopbouwen in de omgeving. Hierin is het uitgangspunt om bij blokken waarbij nog nauwelijks opbouwen aanwezig zijn, geen medewerking te verlenen aan nieuwe dakopbouwen.

De afdeling Stedenbouw adviseert negatief op de aanvraag voor een dakopbouw. Toegang tot het dakterras moet worden verkregen middels een dakluik.

Wij hebben hierbij aangegeven dat u de aanvraag kunt intrekken, ofwel dat u een weigeringsbesluit ontvangt. Vervolgens heeft u telefonisch aangegeven dat u graag wilt dat de aanvraag wordt doorgezet om te weigeren.

Op 20 juni 2022 hebben wij contact met u opgenomen om aan te geven dat het huidige dakterras met toegang middels dakluik een illegale situatie betreft nu hiervoor nimmer een omgevingsvergunning is verleend, zoals hierboven uiteengezet. Wij hebben hierbij aangegeven dat u de onderliggende aanvraag om een omgevingsvergunning voor toegang tot het dakterras middels een dakopbouw kunt aanpassen naar een aanvraag omgevingsvergunning voor een dakterras met toegang middels dakluik zodat u de situatie kunt legaliseren. Hierbij is aangegeven dat de onderliggende aanvraag, inhoudende het legaliseren van een dakterras en het bouwen van een dakopbouw als toegang hiertoe, niet kan worden vergund vanwege het negatieve stedenbouwkundige advies. Hierbij is opgemerkt dat indien u de aanvraag niet wenst aan te passen naar een dakterras met dakluik, dit betekent dat de huidige situatie niet (middels deze aanvraag) gelegaliseerd wordt waardoor dit een illegale situatie betreft.

Op 27 juni 2022 heeft u per e-mail de voorgeschiedenis uiteengezet. U geeft hierbij afsluitend aan dat u op basis van mondelingen toezeggingen het dakterras heeft gerealiseerd met hierbij als toetreding een tijdelijke oplossing. Het dossier is u inziens destijds open geëindigd. Nu er voor de Lepelaarstraat een omgevingsvergunning voor een dakopbouw als toegang is verleend, heeft u de aanvraag voor dergelijke toetreding ook opnieuw ingediend. U gaf aan in bezwaar te gaan tegen een eventueel weigeringsbesluit.

Wij merken hierbij het volgende op. De tekeningenset van onderliggende aanvraag is geheel identiek (zelfs de datum) aan de tekeningenset zoals destijds ingediend bij de geweigerde omgevingsvergunning voor een dakterras met toegang middels dakopbouw (HZ_WABO-15-11618).

Daarnaast geeft u (terecht) aan dat er voor de Lepelaarstraat 21 BS een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een kleine dakopbouw ten behoeve van de bereikbaarheid van het

dakterras (HZ_WABO-20-13025). In deze omgevingsvergunning, daterende van 12 juni 2020, is echter opgenomen dat binnen het betreffende blok en binnen het huidige bestemmingsplan eerder dakopbouwen zijn vergund. In de omgeving zijn derhalve vergelijkbare opbouwen aanwezig. Aangezien de opbouw zeer beperkt is van omvang en omdat er vergelijkbare opbouwen zijn gerealiseerd binnen het betreffende blok, wordt er positief geadviseerd ten aanzien van de dakopbouw. Hierbij is opgemerkt dat er normaal gesproken niet wordt meegewerkt aan deze opbouwen en het uitgangspunt blijft dat bij blokken waarbij nog nauwelijks opbouwen aanwezig zijn, gewerkt wordt met een toegang middels een vlak dakluik.

Zoals hierboven uiteengezet heeft de afdeling Stedenbouw negatief geadviseerd ten aanzien van een dakterras met toegang middels een dakopbouw op uw adres, zijnde Snipstraat 12 BS. Dit omdat er in dat bouwblok geen vergunde dakterrassen met dakopbouwen, onder hetzelfde bestemmingsplan, aanwezig zijn. Omdat er binnen het huidige bestemmingsplan in uw blok geen vergelijkbare dakopbouwen zijn vergund, hanteren we de reguliere richtlijnen voor dakterrassen. Nu u heeft aangegeven uw aanvraag niet aan te gaan passen ten behoeve van een dakterras met dakluik, dienen wij de omgevingsvergunning te weigeren.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van de stedenbouwkundige afdeling 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 redelijke eisen van welstand, het 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.

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 23 juni 2022 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze 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.

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.

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

