

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Geachte



Datum 24 oktober 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-25496
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

We hebben besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning **te weigeren** voor:
het bouwen van een trappenhuis op het adres **Kruisweg 9N** te Utrecht. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

1. Afwijken van de beheersverordening (artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo).

Planologisch kader

Op het perceel zijn twee beheersverordeningen van toepassing: 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.', vastgesteld en onherroepelijk geworden op 11 juli 2013, en 'Algemene regels actualiseren' vastgesteld en onherroepelijk geworden op 30 november 2017.

Het perceel ligt binnen de volgende aanduidingen: Besluitvlak 1, 'Archeologie', Besluitsubvlak 19, Besluitsubvlak M, Besluitsubvlak 2 en Besluitsubvlak 18.

Volgens artikel 3, onder b van de regels bij beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.' mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Op grond van artikel 12, onder e, van de regels bij beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.' kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor bouwen van een trappenhuis aan de achterzijde van de woning op het adres **Kruisweg 9N** te Utrecht. Deze aanvraag past niet binnen de

ter plaatse geldende planologische regelingen. Op grond van artikel 3, onder b van de regels bij beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.' mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Dit betekent dat bestaande gebouwen niet mogen worden vergroot.

Artikel 12, onder e van de regels bij de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.' is in dit geval niet van toepassing omdat in de beheersverordening geen maximale bouwhoogte is opgenomen voor dit perceel waardoor afwijken van de maximale bouwhoogte niet mogelijk is. Dit betekent dat binnenplanse afwijking niet mogelijk is.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo en artikel 4 lid 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Juridisch kader

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 een bestemmingsplan.

In artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1, 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 met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

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 in dit geval niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning. De afdeling Stedenbouw geeft daarvoor de volgende onderbouwing.

Het plan betreft het bouwen van een trapopgang aan de buitengevel naar de verdieping. Voor deze woning gelden de regels die in de 'Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.' zijn vastgelegd. Een beheersverordening is een conserverend bestemmingsplan; het is gericht op het behoud van de bestaande gebouwde situatie.

In het voorstel wordt de interne trapopgang vervangen door een trapopgang aan de buitenzijde. De trapopgang gaat de ene verdieping verbinden met de andere verdieping, waarbij de interne verbinding komt te vervallen. Om deze reden gaat het onderdeel uitmaken van de woning en kan het niet als ondergeschikte toevoeging worden gezien. De trapopgang betreft dus een uitbreiding van het hoofdgebouw. Stedenbouw werkt in de gehele stad in principe niet mee aan het uitbreiden van het hoofdgebouw op de verdieping, omdat daarmee het hoofdvolume wordt aangetast. Dit zou een ongewenst precedent opleveren.

Daarnaast voegt de trapopgang ook geen stedenbouwkundige kwaliteit toe. De trapopgang wordt als een losstaand volume toegevoegd waardoor de opzet van het hoofdgebouw wijzigt; het volume wordt op een gedeelte geplaatst waar verschillende hoogtes bij elkaar komen (de kappen met verschillende goothoogtes en het volume met het platte dak). Het volume van de trapopgang wordt hier niet ingekapseld, maar los toegevoegd zonder dat het mee doet met de bestaande hoogteverschillen.

Hiermee wordt er dus een verandering van de volumeopbouw van het originele hoofdvolume voorgesteld die geen toegevoegde kwaliteit is voor het bebouwingsbeeld. De trapopgang levert alleen een verbeterde woonkwaliteit op. Dit kan naar ons inzicht ook op een andere manier inpandig worden opgelost.

Stedenbouwkundig gezien blijven we daarom bij het gegeven advies en is een trapopgang aan de buitenzijde niet akkoord.

Voorafgaande correspondentie

Op 9 augustus 2022 is per e-mail het negatieve advies van de afdeling Stedenbouw aan u toegezonden. Op 9 augustus 2022 heeft u hier namens uw opdrachtgever een reactie op gegeven. U verzoekt de Afdeling stedenbouw aan te geven waarom de artikelen met daarin de uitzondering over de trapopbouw niet van toepassing zijn. Op 2 september 2022 is u een verduidelijking van het stedenbouwkundig advies toegestuurd per mail. Dat is het hierboven genoemde advies. Op 9 september 2022 heeft uw opdrachtgever aangegeven de aanvraag niet te willen intrekken om de mogelijkheid voor bezwaar open te laten.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 3.9, tweede lid van de Wabo hebben wij de bevoegdheid om deze beslistermijn te verlengen met zes weken. Op 9 september 2022 hebben wij van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

Besluit

Door de afdeling Stedenbouw is zorgvuldig onderbouw waarom zij tot de conclusie zijn gekomen dat er geen aanleiding is om een uitzondering te maken op de beheersverordening. Op uw verzoek is dit advies nader toegelicht door de afdeling Stedenbouw. Wij zien geen aanleiding om het advies van deze afdeling niet over te nemen. Wij hebben daarom besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, eerste lid onder c van de Wabo te weigeren.

Overigens hebben wij de aanvraag niet getoetst aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand, aangezien uw aanvraag al geweigerd moet worden wegens strijd met de beheersverordening. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden 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,

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.

