



* - W - H Z W A B O - 2 1 - 3 9 3 8 5 *

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Datum 7 februari 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-21-39385
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 bouwen van een dakopbouw op een woning op het adres **Bataviastraat 85** 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 een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Planologisch kader

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan 'Lombok e.o.' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 20 augustus 2009 onherroepelijk geworden. Volgens de plankaart behorende bij het bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming 'Woondoeleinden (W)'. Op de plankaart is betreffende het perceel de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen: 2' opgenomen. Uit de voorschriften bij het bestemmingsplan 'Lombok e.o.' volgt dat het perceel onder meer mag worden gebruikt voor wonen. Bovendien zijn binnen deze bestemming regels opgenomen over het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

Ook is het en het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. Dit bestemmingsplan bevat echter geen relevante bepalingen voor het aangevraagde bouwplan.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een dakopbouw op een woning op het adres Bataviastraat 85 in Utrecht.

Het plan is in strijd met artikel 3.2 sub b nu het aantal bouwlagen maximaal 2 mag bedragen en door de dakopbouw het aantal bouwlagen 3 zou worden. Ingevolge artikel 1.20 wordt met een bouwlaag/woonlaag bedoeld: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat op door (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en bijzondere bouwlaag. Ingevolge artikel 1.25 is een bijzondere bouwlaag

een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag. De beoogde dakopbouw is geen terugliggende bouwlaag en voldoet daarmee aan de definitie van 'bouwlaag/woonlaag'.

Het plan is daarnaast tevens in strijd met artikel 3.2 sub c nu de afdekking van het hoofgebouw – zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan – niet mag worden gewijzigd. Door de dakopbouw wordt de afdekking van het hoofgebouw gewijzigd.

Het plan komt in aanmerking voor het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo jo artikel 4 onder 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

Juridisch kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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.

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.

Stedenbouwkundig advies met betrekking tot aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een dakopbouw. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De woningen aan de Bataviastraat en Priokstraat zijn seriematig gebouwd (vormen een geheel), zijn twee bouwlagen hoog en afgedekt met een plat dak. Deze woningen zijn qua bouwhoogte nog gaaf in haar opzet. De desbetreffende woning is gelegen in een relatief smal bemeten bouwblok. Het plan beoogt een dakopbouw waarbij de achtergevel recht wordt opgetrokken en aan de voorzijde is voorzien van een hellend dakvlak.

Er wordt verwezen naar de dakopbouwen aan de overzijde van de Bataviastraat. Een derde bouwlaag komt in deze rij woningen nog niet voor, er is geen precedent aanwezig. Een extra bouwlaag is hier stedenbouwkundig gezien niet wenselijk doordat een derde bouwlaag zorgt voor onevenredige nadelige gevolgen ten aanzien van bezonning (schaduwwerking) van de aangelegen percelen en panden. Door de ligging ten opzichte van de zon en de positie op de kop (smalle zijde van het bouwblok) zorgt de dakopbouw voor de nodige schaduwwerking in het bouwblok. Precedentwerking is onwenselijk, omdat dit ertoe zou leiden dat ook dakopbouwen in de Priokstraat mogelijk worden (de rij woningen gaat de hoek om en vormt een duidelijke eenheid). In het verleden is ook in de Priokstraat mede om dezelfde reden (negatieve effecten ten aanzien van bezonning) niet meegewerkt aan een

dakopbouw. Tevens wordt het stedenbouwkundige beeld aangetast: samen met de Priokstraat vormen de woningen aan de Bataviastraat noordzijde één ruimtelijk geheel.

De situatie aan de overzijde van de Bataviastraat wordt niet als gelijkwaardig gezien omdat de ligging van de woningen er hier voor zorgt dat onevenredige nadelige effecten ten aanzien van bezonning en daarmee de gebruiksmogelijkheden van aangelegen percelen en panden nauwelijks aanwezig is.

Stedenbouw gaat niet akkoord met de aanvraag.

Voornemen bekendgemaakt

Op 6 december 2021 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van bovenstaand negatief stedenbouwkundig advies. Op 21 december 2021 heeft u inhoudelijke gereageerd op het negatieve advies en een drietal nieuwe ontwerpen aangedragen. U verzoekt de stedenbouwkundige afdeling tot heroverweging. Hiervoor geeft u – samengevat – het volgende aan:

1. In de omgeving zijn reeds woningen aanwezig met drie bouwlagen (zoals de Bataviastraat 79 en 91). De aanvraag zou het straatbeeld niet anders verstoren dat alle aanwezige woningen in de omgeving;
2. In de omgeving zijn reeds vergunde dakopbouwen aanwezig. De aanvraag zou het straatbeeld niet anders verstoren dat alle aanwezige opbouwen in de omgeving;
3. De derde bouwlaag zou niet wenselijk zijn vanwege bezonning van aangelegen percelen en panden. Bij de reeds vergunde dakopbouwen en woningen met drie bouwlagen is soortgelijke bezonningssituatie aanwezig. Daarnaast zijn effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking, door opbouwen in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk en moeten tot op zekere hoogte worden geaccepteerd: deze motivatie leest men geregeld terug;
4. In het stedenbouwkundige advies staat vermeld dat de Bataviastraat 85 en 87 een duidelijke eenheid vormen met de woningen om de hoek in de Priokstraat: de woningen aan de Bataviastraat noordzijde vormen één ruimtelijk geheel met de woningen in de Priokstraat. In eerder verleende vergunningen wordt echter gesproken over het 'plein Bataviastraat' als stedenbouwkundig geheel en nimmer over de Priokstraat. In onze optiek zijn de Bataviastraat en de Priokstraat stedenbouwkundig gezien niet zonder meer onlosmakelijk. Daarnaast zou een dakopbouw op de kop van het blok geen precedent scheppen voor de Priokstraat zoals dat ook niet het geval is voor de rest van de Bataviastraat (waar meerdere diverse opbouwen vergund zijn: nummer 81 heeft een extra bouwlaag en nummer 105 een volledige kap). Overigens zou er ook in de vergunning kunnen worden opgenomen dat de vergunningen geen precedent vormt voor de Priokstraat (bij de vergunning van nummer 60-64 is dit ook gedaan).

Op 17 januari 2022 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van de uitkomst van de heroverweging van Stedenbouw, zijnde:

'Naar aanleiding van het eerste advies is er een voorstel aangeleverd met drie verschillende vormen van een dakopbouw. Het bouwen van een dakopbouw is echter – in welke vorm dan ook – hier niet mogelijk. Het eerste stedenbouwkundige advies blijft dan ook leidend. Stedenbouw gaat niet akkoord met de aanvraag'.

Op 25 januari 2022 heeft u aangegeven het teleurstellend te vinden dat de stedenbouwkundige afdeling niet inhoudelijk is ingegaan op de door u ingediende argumenten. U geeft desgevraagd aan een weigering te willen ontvangen.

Wij hebben uw argumenten nogmaals aan de stedenbouwkundige afdeling voorgelegd. De reactie van de stedenbouwkundige afdeling is puntsgewijs als volgt:

1. De buurt kenmerkt zich door een variatie aan bebouwing. Er wordt gerefereerd naar Bataviastraat 91 en 79. Deze woningen zijn drie bouwlagen hoog. Deze woningen hebben al tijdens de oprichting/realisatie deze bouwhoogte gehad en zijn niet door het toevoegen van een dakopbouw drie bouwlagen hoog geworden. De woningen aan de Bataviastraat zijn in oorsprong twee bouwlagen hoog. Hier wordt beoogd – door het toevoegen van een bouwlaag – van het bestemmingsplan af te wijken. Om deze redenen gaat de vergelijking niet op.

2. Er komen in de omgeving veel vergunde dakopbouwen voor. De wenselijkheid van een dakopbouw wordt per situatie bekeken. Stedenbouw werkt van klein naar groot. Een bouwblok is vaak samengesteld uit diverse type bebouwing. Er wordt daarom altijd op niveau van een rij te onderscheiden woningen een afweging gemaakt. Immers, niet elke situatie is gelijk. In het eerder gegeven advies is onder andere terug te lezen waarom Stedenbouw hier specifiek niet meewerkt aan een dakopbouw.

3. Er wordt gesproken over vergelijkbare situaties elders in de wijk aangaande de bezonning van aangelegen percelen en panden. De situaties waar onder andere naar verwezen wordt bestaan uit bebouwing die in oorsprong drie bouwlagen hoog zijn. De ruimtelijke situatie – en daarmee de bezonning – is hier sinds de oprichting ongewijzigd gebleven. De woningen aan de Bataviastraat zijn twee bouwlagen hoog. Door het toevoegen van een bouwlaag wordt er afgeweken van het bestemmingsplan, de situatie veranderd. Er kan alleen beargumenteerd worden afgeweken van het bestemmingsplan omdat het bouwen van een extra bouwlaag consequenties kan hebben op de ruimtelijke situatie en daarmee de gebruiksmogelijkheden van aangelegen panden en percelen, waaronder de impact op de bezonning hiervan. Daar waar dakopbouwen worden toegestaan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid deze vergroting toe te staan. Vaak is dit in het toevoegen of vergroten van een bestaande kap. Ook in deze situaties wordt er gekeken naar de bezonning van aangelegen panden en percelen.

4. De woningen aan de Bataviastraat en Priokstraat zijn in oorsprong twee bouwlagen hoog en in ruimtelijke opzet/architectonische uitstraling gelijkwaardig. De woningen aan de Bataviastraat noordzijde en Priokstraat vormen één geheel en vormen daarmee twee duidelijk herkenbare haken. Stedenbouw bekijkt aanvragen per rij c.q. ruimtelijk te onderscheiden (onder)delen. In dit geval gaat de rij woningen hier de hoek om. Als er een vergunning aan de Bataviastraat wordt verleend, zien wij dit als een precedent voor de gehele rij woningen waar deze aanvraag betrekking op heeft. Op basis van deze methode maken we geen onderscheid tussen de woningen aan de Priokstraat en de Bataviastraat. Zowel in de Priokstraat als Bataviastraat noordzijde is in het verleden meermaals negatief geadviseerd op het realiseren van dakopbouwen. De lijn om dakopbouwen per te onderscheiden eenheid te bekijken – en in dit geval negatief te adviseren – wordt hiermee gehandhaafd.



Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om het hierboven genoemde advies van stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 onder 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 17 december 2021 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.

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.

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.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

