

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Geachte [Redacted]



Datum 11 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-09829
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 derde bouwlaag/dakopbouw op het adres **Kerkweg 11** in **Utrecht**. Hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, leest u hieronder.

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

Voor dit perceel geldt de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o', onherroepelijk sinds 11 juli 2013.

Het perceel ligt in Besluitvlak 1, Besluitsubvlak 1, Besluitsubvlak 18, Besluitsubvlak 19 en 'Archeologie'. Volgens de functielijst, opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting behorende bij de beheersverordening, is het huidige gebruik van het pand 'wonen'.

Volgens artikel 3 sub a van de regels mogen in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en mogen bestaande bouwwerken op grond van artikel 3 sub b van de regels worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. In aanvulling daarop is – gelet op artikel 4.1.1 sub a en de aanduiding 'besluitsubvlak 1' – voor hoofdgebouwen een goothoogte van maximaal 6 meter toegestaan.

Beoordeling planologisch kader

Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 3 sub b en 4.1.1 sub a van beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o'.

De reden hiervoor is dat bestaande bouwwerken enkel mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Met het bouwen van een derde bouwlaag/dakopbouw wordt het bestaande bouwwerk vergroot. Bovendien is de goothoogte hoger dan 6 meter.

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

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat de geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo kunnen wij, in afwijking van de beheersverordening, een omgevingsvergunning verlenen voor zogenaamde kruimelgevallen. Op grond van artikel 4 lid 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw aan te merken als een kruimelgeval.

Advies met betrekking tot de aanvraag

Voor de vraag of het wenselijk is om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in dit geval niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning om af te wijken van de beheersverordening. De afdeling Stedenbouw geeft daarvoor de volgende onderbouwing.

'Het betreft een forse vergroting waarbij de goot en de nok verhoogd worden en de bestaande kap verdwijnt. Het is belangrijk dat de ruimtelijke eenheid in de rij bewaard wordt. Met dit plan wordt deze eenheid doorbroken. Bovendien verdwijnt de karakteristieke kapvorm dat is ruimtelijk ongewenst. Er zijn momenteel nog geen dergelijke uitbreidingen vergund of gebouwd in de rij. Dit plan zou een negatief precedent scheppen. Het plan is daarmee stedenbouwkundig niet akkoord.'

Eerder contact

Op 2 juni 2023 heeft de casemanager u een mail gestuurd met daarin het bovenstaande advies van de afdeling Stedenbouw. U kreeg daarbij de mogelijkheid om uw aanvraag in te trekken of een besluit te ontvangen waarmee uw aanvraag wordt geweigerd. U heeft niet gereageerd op deze mogelijkheid. U ontvangt daarom dit weigeringsbesluit.

Besluit

Door de afdeling Stedenbouw is zorgvuldig onderbouwd waarom het niet gewenst is af te wijken van de beheersverordening. Wij zien geen aanleiding om dit advies niet over te nemen. Wij kennen een zwaarder gewicht toe aan het stedenbouwkundig belang van de aantasting van de ruimtelijke eenheid aan de Kerkweg dan aan uw belang bij het bouwen van een derde bouwlaag/dakopbouw. Wij besluiten

daarom de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo.

Overigens hebben wij uw aanvraag niet getoetst aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand, omdat wij uw aanvraag weigeren wegens strijd met de beheersverordening. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden zijn.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moeten wij binnen acht weken beslissen op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo mogen wij deze beslistermijn met zes weken verlengen. Op 30 mei 2023 hebben wij gebruik gemaakt van deze bevoegdheid.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. 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 decontactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen



Bezwaar maken tegen dit besluit

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar