

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
|

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n) -
Leges [REDACTED]

Geachte [REDACTED]



* - W - H Z W A B O - 2 3 - 2 0 8 6 2 *

Datum 19 september 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-20862
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Op 16 juni 2023 heeft u namens I. Frijn een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

Het bouwen van een dakuitbouw aan de achterkant van de woning op het adres: Linnaeusstraat 12 BS in Utrecht.

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Activiteit

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)

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 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bepalingen van een beheersverordening.

Het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt gevormd door artikel 2.10 van de Wabo. Op grond van dit artikel moet de aanvraag worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met de beheersverordening, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit of de Bouwverordening.

Uit artikel 2.10 lid 2 van de Wabo volgt dat in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 2° 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 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (in dit geval is artikel 4, lid 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht van toepassing).

Planologisch kader

Planologische toets

Op het perceel Linnaeusstraat 12 BS is de “Beheersverordening Zuilen” van toepassing. Binnen de beheersverordening valt het perceel in “Besluitvlak 1”, “Besluitsubvlak 11”, “Besluitsubvlak 13” en “Archeologie”.

Tevens is de beheersverordening “Algemene regels actualiseren” van toepassing.

Het project is in strijd met artikel 3.1 sub b van de voorschriften behorende bij de beheersverordening “Zuilen”. Op grond van dit voorschrift mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Het bouwplan houdt in dat een nieuw bouwwerk wordt geplaatst en daarmee het bouwvolume van het hoofdgebouw toeneemt.

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1° van de Wabo kunnen wij, in afwijking van de beheersverordening, een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking. De mogelijkheden binnen de beheersverordening zijn echter niet toereikend voor de strijdigheid van onderhavig project.

Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 2° van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 4 lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij, in afwijking van de beheersverordening, een omgevingsvergunning verlenen voor de dakuitbouw.

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. Deze afdeling heeft het volgende advies uitgebracht.

De woning bevindt zich in een wijk waar het dakenlandschap een belangrijke rol speelt in de herkenbaarheid van de wijk. In de wijk zijn er op een aantal plaatsen verdraaiingen in de kap te zien. Stedenbouwkundig gezien is het behouden van de herkenbaarheid van het dakenlandschap wenselijk; dit betekent dat de hoofdvorm van het gebouw (twee bouwlagen met een kap) goed zichtbaar moet zijn. Het dakenlandschap is niet alleen vanuit de openbare ruimte zichtbaar, ook vanuit de binnentuinen zijn de schuine dakvlakken nog goed herkenbaar. Het is wenselijk om dit beeld te behouden. Toevoegingen kunnen daarom alleen van ondergeschikte aard zijn.

De voorgestelde dakuitbouw neemt teveel van het dakvlak in beslag waardoor de herkenbaarheid van het dakvlak verslechtert. Dit maakt dat de dakuitbouw niet ondergeschikt is aan het dakvlak. Daarnaast zijn er in de rij geen recent vergunde precedents aanwezig. Stedenbouwkundig gezien is het plan niet akkoord. Een ondergeschikte dakkapel is wel denkbaar.

Ons zijn geen redenen bekend om het advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan in afwijking van de beheersverordening te handelen.

Besluit

Nu uw aanvraag in strijd is met de beheersverordening en wij niet bereid zijn hiervan af te wijken, hebben wij besloten de vergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo.

Voorafgaand contact

Per brief van 9 augustus 2023 hebben wij u het negatieve advies van de stedenbouwkundige afdeling kenbaar gemaakt en u verzocht ons te laten weten of u de aanvraag wenst aan te passen of in te trekken. Tevens deelden wij u mee dat de vergunning anders geweigerd zal moeten worden. Per brief van 21 augustus 2023 heeft u meegedeeld dat u de aanvraag niet zult aanpassen of intrekken, omdat het volgens u voldoet aan de beheersverordening. U ontvangt daarom een weigeringsbesluit. Vanwege de beperkte beslistermijn die nog over is, lukt het niet om op de door u aangevoerde punten in te gaan. U zou wel bezwaar kunnen aantekenen en in die procedure deze punten kunnen aanvoeren. Meer informatie over het indienen van bezwaar, vindt u op de laatste pagina van deze brief.

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 9 augustus 2023 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslistermijn te verlengen.

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 de contactgegevens.

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