

I

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



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

Datum 26 september 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-20335
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

Op 13 juni 2023 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

Het bouwen van een dakopbouw aan de achterkant van de woning op het adres: Zambesidreef 59 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 bestemmingsplan.

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 het bestemmingsplan, 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, onder 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 de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, lid 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht).

Planologische toets

Het perceel Zambesidreef 59 in Utrecht ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Overvecht-Noordelijke stadsrand". Blijkens de verbeelding is het perceel gelegen op gronden met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie". Verder is aan het perceel een bouwvlak toegekend, evenals de maatvoeringsaanduiding "maximum aantal bouwlagen: 2". Tevens is het "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht" van toepassing.

Het project is in strijd met artikel 30.2.1 sub d van het bestemmingsplan "Overvecht-Noordelijke stadsrand", omdat de bestaande kapvorm/afdekking met dit plan niet wordt gehandhaafd.

Binnenplanse afwijking

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

Buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2°, van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor zgn. kruimelgevallen. Op basis van artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is de dakopbouw aan te merken als kruimelgeval.

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. Deze afdeling heeft het volgende advies uitgebracht.

De aanvraag betreft het bouwen van een dakopbouw aan de achterkant van de woning.

Er zijn al meerdere dakopbouwen vergund en gebouwd in de buurt op hetzelfde type woning. Een dakopbouw is hier mogelijk. Er zijn momenteel twee type dakopbouwen aanwezig. Een met een rechte kap en een met een schuine kap. Om eenheid te kunnen bewaren staan we hier bij recente aanvragen gedaan in het huidige bestemmingsplan nog maar een type dakopbouw toe en dat is het type met de schuine kap. Het plan in deze aanvraag betreft het andere type. We adviseren om de plannen aan te passen naar het precedent zoals op Nijldreef 29 (vergund en gebouwd), Sfinxdreef 12 (recent vergund) en Zambesidreef 71 (vergelijkbaar type in de straat).

Momenteel is het plan stedenbouwkundig nog niet akkoord. Als het aangepast wordt naar het advies kan er een akkoord volgen.

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 het bestemmingsplan te handelen.

Besluit

Nu uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan 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 11 augustus 2023 (verzonden per e-mail op 14 augustus 2023) hebben wij u meegedeeld dat wij al eerder het stedenbouwkundige advies naar u hebben gestuurd. Wij verzochten u ons voor 18 augustus 2023 te laten weten of u de aanvraag aanpast of intrekt. Tevens deelden wij u mee dat indien wij geen reactie zouden ontvangen, de aanvraag geweigerd wordt. Op 22 augustus 2023 hebben wij tekeningen ontvangen. Deze blijken hetzelfde te zijn als eerder afgewezen. U ontvangt daarom een weigeringsbesluit.

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

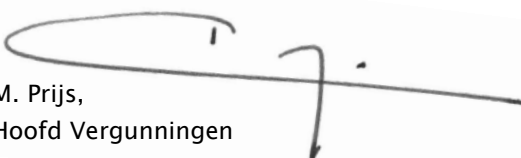
Betaling leges

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