

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

Datum 3 oktober 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-27412
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Op 9 augustus 2023 heeft u namens de [REDACTED] een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

Het recht optrekken van de achtergevel en het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van de woning op het adres: Fregatstraat 12 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 Fregatstraat 12 in Utrecht ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Cartesiusweg e.o.". Blijkens de verbeelding is het perceel gelegen op gronden met de enkelbestemming "Wonen" met de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie". Verder is aan het perceel een bouwvlak toegekend, evenals de maatvoeringsaanduiding "maximum aantal bouwlagen: 2". Tevens zijn de bestemmingsplannen "Chw Algemene regels Utrecht" en "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing. Het project is niet in strijd met deze laatstgenoemde bestemmingsplannen.

Het project is wel in strijd met artikel 12.2.1 sub e van het bestemmingsplan "Cartesiusweg e.o.", omdat de bestaande dakvorm wordt gewijzigd door de optrekking van de achtergevel.

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 het project 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.

Om de ruimtelijke eenheid van een rij woningen leesbaar te houden, hanteert Stedenbouw het gelijkheidsbeginsel per rij. Dat wat reeds in de betreffende rij woningen binnen het huidige bestemmingsplan vergund is, kan als precedent worden aangemerkt. Situaties elders in de buurt gelden daarmee niet als vergelijkbaar en vormen geen aanleiding om af te wijken van het aanwezige bebouwingsbeeld en het ingezette precedent voor een specifieke rij woningen.

In de aanvraag wordt een dakopbouw voorgesteld waarmee de achtergevel in één lijn omhoog wordt getrokken. De opbouw tast de oorspronkelijke hoofdvorm van het gebouw – namelijk een hellend dakvlak – dermate aan dat deze niet meer als zodanig (oorspronkelijke vorm) leesbaar is. De betreffende rij woningen wordt gekenmerkt door een schuin dakvlak. In het verleden zijn er wel achtergevels recht opgetrokken in deze rij, maar dat is ruime tijd geleden binnen voorgaande bestemmingsplannen vergund.

Omdat deze rij woningen voornamelijk wordt gekenmerkt door de eerdergenoemde typologie (hellend dakvlak), is ervoor gekozen om deze lijn aan te houden voor deze rij woningen. Zo blijft de rij als

geheel een ruimtelijke eenheid. De afwijkingen (recht opgetrokken gevels) vormen incidenten in de rij, een herhaling hiervan doet verdere afbreuk aan de ruimtelijke eenheid. Er is wel een andere uitbreiding vergund binnen deze rij woningen; een kleine uitbreiding op de eerste verdieping, deze wordt in de betreffende rij als geldend precedent aangemerkt.

In andere rijen (vergelijkbare) woningen in de buurt zijn binnen het huidige bestemmingsplan wel recht opgetrokken gevels vergund. Hier zijn andere stedenbouwkundige afwegingen gemaakt, op basis van eerder gerealiseerde type dakopbouwen die de betreffende rij kenmerken. Ondanks dat de woningen in deze buurt typologisch overeenkomen, verschillen de precedents dus per rij onderling van elkaar.

Voor de rij woningen waar de Fregatstraat 12 onderdeel van uitmaakt, wordt het type dakopbouw dat reeds gerealiseerd is op de betreffende woning (hellend dakvlak met een kleine uitbreiding op de eerste verdieping) als precedent aangemerkt. Stedenbouw gaat niet akkoord met de voorgestelde dakopbouw in deze rij woningen. De dakkapel aan de voorzijde wordt beoordeeld door Welstand.

Stedenbouw gaat niet akkoord met de aanvraag.

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.

Toets welstand

Het bouwplan is voor wat betreft de dakkapel aan de voorzijde conform artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ter advisering voorgelegd aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten (verder: het Bureau). Het Bureau heeft aan de hand van de welstandsnota "De schoonheid van Utrecht", beoordeeld of uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het Bureau heeft aangegeven akkoord te zijn met de dakkapel en motiveert dit als volgt.

Dit advies betreft uitsluitend de dakkapel aan de straatzijde.

De dakkapel is iets breder dan toegestaan volgens beleid, maar er zijn meerdere iets te brede dakkapellen vergund in dezelfde rij woningen.

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 e-mail van 28 augustus 2023 hebben wij u de adviezen van de stedenbouwkundige afdeling en het Bureau opgestuurd. Daarbij hebben wij u verzocht aan te geven of u het plan wenst aan te passen, in te trekken of dat u een weigeringsbesluit wenst te ontvangen. Per e-mail van 28 augustus 2023 heeft u een aantal adressen doorgegeven waarbij wel vergunningen zouden zijn verleend. De stedenbouwkundige afdeling heeft hier de volgende reactie op gegeven:

Omdat er in de buurt veel verschillende op-, en aanbouwen zijn gerealiseerd is er vanuit Stedenbouw voor gekozen om strikt per rij de eerder ingezette precedents aan te houden die zijn vergund binnen het vigerende bestemmingsplan. Zo blijven alle rijen woningen enigszins leesbaar als eenheid. In de bijlage zie je een cumulatief van alle vergunde uitbreidingen in betreffende buurt. Wanneer we al deze uitbreidingen voor de hele buurt als precedent zouden aanmerken, zou iedere woning er zo uit kunnen komen te zien, wat stedenbouwkundig erg onwenselijk is.

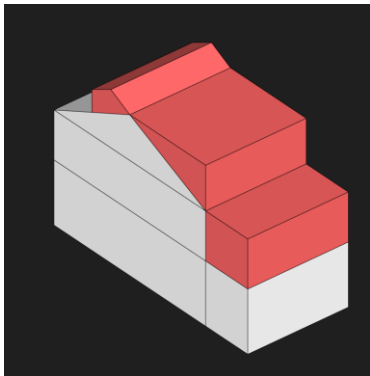
Om willekeur uit te sluiten en het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen, geldt het bovengenoemde (precedent per rij, binnen vigerend bestemmingsplan) voor iedere aanvraag in deze buurt (Schepenbuurt).

De Barkasstraat 20 en de Fregatstraat 141 zijn woningen in andere rijen en gelden dus niet als precedent voor de betreffende rij waar de Fregatstraat 12 deel van uit maakt. De vergelijkbare opbouw van de Fregatstraat 10 is gerealiseerd binnen een voorgaand bestemmingsplan en vergund in 1992.

Per e-mail van 30 augustus 2023 heeft u aangegeven dat op meerdere adressen in de Fregatstraat soortgelijke opbouwen zijn.

De stedenbouwkundige afdeling heeft hier de volgende reactie op gegeven:

De reactie van de architect is heel begrijpelijk. Het is goed voor te stellen dat er op individueel niveau geen gelijke lijn lijkt te zijn (de een wel, de ander niet). Het bestemmingsplan van deze buurt is relatief oud en er zijn in het verleden veel verschillende type op- en aanbouwen vergund en gerealiseerd. Gedurende de tijd viel de eenheid per rij steeds verder uiteen. Om de eenheid van iedere rij woningen enigszins leesbaar te houden is er door Stedenbouw voor gekozen om heel strikt per rij te kijken wat er binnen het huidige bestemmingsplan is vergund. Wanneer Stedenbouw in de hele buurt meegaat in alle eerdere uitbreidings-typologieën aldaar, ontstaat er ruimtelijk gezien een zeer onwenselijke situatie, zoals te zien in onderstaande afbeelding (cumulatief van alle vergunde uitbreidingen in de Schepenbuurt).



Het klopt inderdaad dat er in de genoemde rij van de Barkasstraat 20 vergunningen zijn afgegeven voor een rechte geveloptrekking, ook al is het percentage vergelijkbare uitbreidingen in deze rij lager (waar de architect terecht op wijst). In 2016 (binnen het huidige bestemmingsplan) is er voor de Barkasstraat 46 een vergunning verleend voor een dergelijke optrekking. Daarom is er later voor nummer 20 dezelfde vergunning afgegeven.

Om willekeur uit te sluiten en iedereen gelijk te behandelen volgen we deze lijn (precedent binnen huidig bestemmingsplan per rij aanhouden). Onderwijl werkt de gemeente aan een nieuw dakopbouwen beleid. Zodra deze is vastgesteld zijn er nieuwe richtlijnen voor dakopbouwen. Zo lang deze nog niet is vastgesteld, houdt Stedenbouw de huidige koers aan.

Nu het bouwplan niet is aangepast dan wel ingetrokken, ontvangt u 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 25 september 2023 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslistermijn te verlengen.

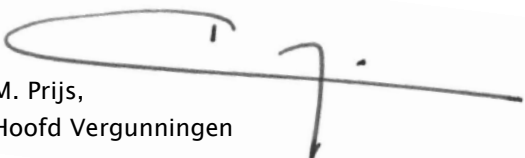
Betaling leges

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