



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Datum 26 januari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-37372
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

Wij hebben besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor: het bouwen van een dakopbouw op een bestaande aanbouw op het adres **Kromme Boomgaard 1** te Vleuten.

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

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan 'Vleuten' van toepassing. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 1 april 2010. Het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' is ook van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 30 november 2017 vastgesteld en onherroepelijk geworden.

De bestemming van het perceel is 'Wonen' (artikel 13 van de regels bij het bestemmingsplan Vleuten en de verbeelding). Volgens artikel 13.2.2 onder e van de regels bij dit bestemmingsplan mag de bouwhoogte van een aan-/uitbouw niet meer bedragen van 5 meter.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een dakopbouw op een bestaande aanbouw op het adres **Kromme Boomgaard 1** te Vleuten. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen.

Het bouwen van een dakopbouw op de bestaande aanbouw is het bouwen van een aan-/uitbouw. De hoogte van de aan-/uitbouw is 7,27 meter. Hiermee wordt de genoemde maximale bouwhoogte van 5 meter overschreden. De voorgestelde bouwhoogte is te hoog en daardoor is het op grond van het bestemmingsplan Vleuten niet toegestaan om de dakopbouw op de bestaande aanbouw te bouwen.

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 moet 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 2.1 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 bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo kunnen wij, in afwijking van het bestemmingsplan, 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 dakopbouw op een bestaande aanbouw 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 het bestemmingsplan. De afdeling Stedenbouw geeft daarvoor de volgende onderbouwing.

De woning maakt deel uit van een buurt met veertien soortgelijke vrijstaande woningen. De soortgelijke woningen bestaan uit een 'basisvolume' van twee lagen met een bijzondere kap. De kap loopt schuin vanuit de vier zijdes en komt tezamen in een punt die de nokhoogte bepaald. De kap steekt aan de vier zijdes over het basisvolume van twee lagen. De kap is bij alle veertien soortgelijke woningen nog 'gaaf'. Met andere woorden, er zijn bij de soortgelijke woningen nog geen aanpassingen aan de kap gedaan. Naast de bijzondere kap kenmerken de soortgelijke woningen zich door een aanbouw die het basisvolume aan drie zijden omarmt.

In de aanvraag wordt een vergroting van het hoofdgebouw voorgesteld door een dakopbouw boven op de bestaande aanbouw te bouwen. In de regel geldt dat de gemeente Utrecht over het algemeen niet meewerkt aan een vergroting van het hoofdgebouw op een dergelijke wijze. In de aanvraag wordt een dakopbouw voorgesteld die niet ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Het originele hoofdgebouw, met het onderscheidt tussen het tweelaagse basisvolume met bijzondere kap en de aanbouw, verandert dusdanig van vorm dat het de herkenbaarheid verliest. Daarnaast verandert de bijzondere kap van vorm, de kap wordt als het ware uitgerekt over de bestaande aanbouw. Beide zorgt ervoor dat de woning dusdanig afwijkt van de soortgelijke woningen uit de buurt, dit is niet passend binnen de stedenbouwkundige opzet van de buurt en het stedenbouwkundige beeld van de straat.

Stedenbouw gaat daarom niet akkoord met de vergroting van het hoofdgebouw als voorgesteld.

Eerder contact

Op 25 november 2022 heeft de casemanager u een mail gestuurd met daarin het bovenstaande advies van de afdeling Stedenbouw. Vervolgens hebt u op 28 november 2022 uw aanvraag aangepast. Naar aanleiding van deze aangepaste aanvraag hebben wij uw aanvraag nogmaals voorgelegd aan onze stedenbouwkundige afdeling. De afdeling Stedenbouw gaf de volgende motivering.

In de aangepaste tekeningen wordt opnieuw een vergroting van het hoofdgebouw voorgesteld door een dakopbouw op een gedeelte van de bestaande aanbouw te bouwen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In de regel geldt dat de gemeente Utrecht niet meewerkt aan een vergroting van het hoofdgebouw op een dergelijke wijze. Daarnaast verandert het originele hoofdgebouw door de dakopbouw dusdanig van vorm dat het de herkenbaarheid verliest. Dit is niet passend binnen de stedenbouwkundige opzet van de buurt en het stedenbouwkundige beeld van de straat.

Stedenbouw ziet geen mogelijkheden voor een dakopbouw en adviseert te kijken naar vergunningsvrije mogelijkheden op de begane grond. Stedenbouw gaat niet akkoord met de aanvraag.

De casemanager heeft dit advies op 7 december 2022 aan u toegestuurd. U kreeg daarbij de mogelijkheid om de aanvraag in te trekken. Op 9 december 2022 hebt u op deze mail gereageerd. In deze mail geeft u aan dat u de aanvraag niet wilt intrekken en dat uw opdrachtgevers graag in gesprek zouden willen met degenen die besloten niet te willen meewerken aan de aanvraag. U geeft ook aan waarom u het niet eens bent met het advies om niet mee te werken met de aanvraag. Op 9 december 2022 heeft de casemanager u per mail laten weten dat u binnen zes weken nadat wij een besluit hebben genomen bezwaar kunt maken en dat u tot 12 december 2022 de tijd had om de aanvraag in te trekken. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt.

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 12 december 2022 hebben wij gebruik gemaakt van deze bevoegdheid.

Besluit

Door de afdeling Stedenbouw is zorgvuldig onderbouwd waarom zij tot de conclusie komen dat er geen aanleiding is om een uitzondering te maken op het bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om dit advies niet over te nemen. 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 aan weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden zijn.

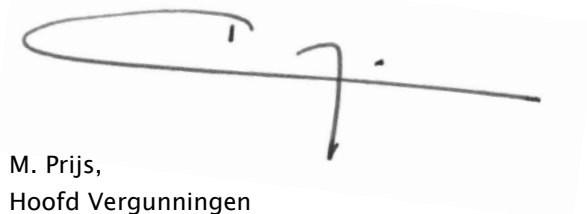
Betaling leges

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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

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.