

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■



\* - W - H Z W A B O - 2 3 - 3 7 7 1 6 \*

**Datum** 7 februari 2024  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-23-37716  
**Onderwerp** Besluit weigering  
omgevingsvergunning

**Behandeld door** ■■■■■■■■■■  
**Doorkiesnummer** ■■■■■■■■■■  
**E-mail** ■■■■■■■■■■  
**Bijlage(n)** geen  
**Leges** ■■■■■■■■■■

**Verzonden**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ■■■■■■■■■■r,

We hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van een extra bouwlaag op de woning op het adres **Menno van Coehoornstraat 38** in Utrecht.

Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

### Planologisch kader

Op het betreffende perceel is het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' (artikel 18 van de regels bij het bestemmingsplan), evenals de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk', 'overige zone - archeologische verwachting 5', 'overige zone - bouwen' en 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden'.

Ingevolge artikel 25.3, eerste lid, van de regels bij het bestemmingsplan is het bouwen van een dakopbouw op een woning op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' onder voorwaarden toegestaan, mits in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije.

Ingevolge artikel 27 van de regels bij het bestemmingsplan is het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 23 tot en met 26 zijn toegestaan, verboden.

Ingevolge artikel 18.3.2 van de regels bij het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 'Bouwen en slopen' voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor het realiseren van een kap of extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. De locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. Elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. Een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;

5. Er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. Het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. Het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

### **Beoordeling planologisch kader**

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een extra bouwlaag op de woning op het adres Menno van Coehoornstraat 38 te Utrecht. Deze aanvraag past niet binnen het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark'.

Het bouwen van een extra bouwlaag op de woning is in strijd met artikel 27 van de regels bij het bestemmingsplan. Op grond van dit artikel is het alleen toegestaan om bouwwerken te bouwen die zijn toegestaan op grond van de artikelen 23 tot en met 26 van het bestemmingsplan. Uw perceel valt niet in één van de genoemde locaties die zijn genoemd in artikel 25.3 van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat daarom het bouwen van een extra bouwlaag op de woning niet toe.

Het bouwen van een extra bouwlaag op de woning voldoet daarnaast niet aan de voorwaarde uit het tweede lid van artikel 18.3.2 van de regels bij het bestemmingsplan om af te wijken van de regels in Hoofdstuk 3 'Bouwen en slopen'. Er is sprake van afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van art. 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

### **Juridisch kader**

Op grond van artikel 4.3, aanhef, onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft de regelgeving van toepassing zoals die was op het moment dat een aanvraag om een besluit was ingediend voordat de Omgevingswet in werking trad, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, Wabo.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, 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, eerste lid, sub c, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10, eerste lid, sub c, van de Wabo is bepaald dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in 2.1, eerste lid, sub a, van de Wabo de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, 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, eerste lid, sub c, van de Wabo en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Gelet op artikel 18.3.2 van de regels bij het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 'Bouwen en slopen' voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor het realiseren van een kap of extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de in dat artikel genoemde voorwaarden (zie Planologisch kader).

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.

#### **Advies met betrekking tot aanvraag**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in dit geval niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning. Het stedenbouwkundige advies luidt als volgt:

*Het plan bevindt zich in een gebied waar Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark van toepassing is. Het realiseren van een extra kapverdieping is binnen de regels van hoofdstuk 3 uit het bestemmingsplan niet toegestaan. Er is door stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt.*

*Op het adres op huisnummer 24,26,28 is er een vergunning verleend voor een extra verdieping met een dakhelling van 60 graden aan de voor- en achterzijde. Dit maakt het mogelijk om een dakopbouw in de rij te realiseren. Het huidige plan sluit hier op twee punten niet aan, de dakuitbouw aan de achterzijde en de goothoogte.*

*Het plaatsen van een dakuitbouw aan de achterzijde is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. De vergrootte dakkapel is onvoldoende ondergeschikt aan het dakvlak en wordt gezien als een dakuitbouw. Het bouwen van een dakuitbouw zal resulteren in nadelige effecten voor omwoners vanwege inkijk en bezonning in de omliggende tuinen. Stedenbouw adviseert om een dakkapel te bouwen die meer afstand houdt tot de dakgoot en nok. Het bouwen van een dakuitbouw aan de achterzijde schept bovendien een negatief precedent voor de buurt wat betreft het toestaan van dakuitbouwen aan de achterzijde.*

*Het is stedenbouwkundig niet gewenst om een afwijkende goothoogte te hanteren voor het betreffende pand. De goothoogte dient aan te sluiten bij de goothoogte van de panden met een nieuwe dakopbouw. Dit is een hoogte van 6,435 meter. In de rij zijn er aan de voorzijde al verschillende dakkapellen in de dakgoot gerealiseerd. Dit betekent dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is om een dakkapel in de dakgoot aan de voorzijde te realiseren. Welstand zal toetsen aan de vormgeving, hoeveelheid en afmetingen.*

#### **Besluit**

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand stedenbouwkundig advies niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen. Wij hebben daarom besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, aanhef, eerste lid, sub c, van de Wabo te weigeren.

Overigens hebben wij de aanvraag niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening, aangezien uw aanvraag al geweigerd moet worden wegens strijd met het bestemmingsplan. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden aanwezig zijn.

### Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9, eerste lid, van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo hebben wij op 27 december 2023 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

### Voornemen bekendgemaakt

Op 13 december 2023 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van ons voornemen de omgevingsvergunning te weigeren. Wij hebben aan u voorgelegd de aanvraag in te trekken, aan te passen of een weigeringsbesluit te ontvangen. U heeft geen aanvullende stukken ingediend, geen aanpassing gemaakt van het bouwplan en reactie gegeven. In onze e-mail van 18 januari 2024 hebben wij aangegeven dat de aanvraag geweigerd moet worden.

### Betaling leges

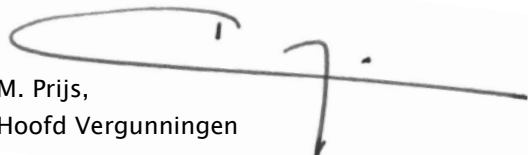
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

### 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](http://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