



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
 Afdeling Vergunningen
 Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
 Telefoon 030 - 286 48 02 Fax 030 - 286 47 57
 www.utrecht.nl

Aan 5.1.2.e
 5.1.2.e
 5.1.2.e UTRECHT



5.1.2.e

Behandeld door 5.1.2.e
 Doorkiesnummer 5.1.2.e
 E-mail
 Bijlage(n)

Datum 19 december 2012
 Ons kenmerk HZ_WABO-12-15349
 Onderwerp Besluit weigering
 omgevingsvergunning

Leges € 5.1.2.b

Verzonden 21 DEC 2012

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
 vermelden

Geachte 5.1.2.e

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Vleutenseweg 220 te Utrecht. Deze hebben wij op 5 oktober 2012 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-12-15349. Uw aanvraag voor het bouwen (legaliseren) van een dakopbouw aan de achterkant, het vervangen van de kap, het bouwen van een dakkapel aan de voorkant, het bouwen van balkons op de eerste en tweede verdieping aan de achterkant en het wijzigen van het gebruik van zelfstandige bovenwoning naar kamerverhuur gaat over de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken van de Bestemming (RO)

Besluit

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

Planologisch kader

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan Lombok (vastgesteld door de Raad op 4 december 2008, goedgekeurd door Gedeputeerde staten op 16 juni 2009) van toepassing. Op grond van artikel 7 van de bij dat plan behorende voorschriften is de bestemming van het perceel "Woondoeleinden".

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen (legaliseren) van een dakopbouw aan de achterkant, het vervangen van de kap, het bouwen van een dakkapel aan de voorkant, het bouwen van balkons op de eerste en tweede verdieping aan de achterkant en het wijzigen van het gebruik van zelfstandige bovenwoning naar kamerverhuur op het adres Vleutenseweg 220. De door u gewenste legalisering van de verrichte bouwwerkzaamheden passen niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen. Op grond van artikel 7 lid 3.2 sub a, b en c van de planvoorschriften geldt voor

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. Vergunningen, Toezicht en Handhaving is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Gemeente Utrecht

Vergunning, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Datum 19 december 2012
Ons kenmerk HZ_WABO-12-15349

hoofdgebouwen dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken; het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven en dat de afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden gewijzigd. Door het realiseren van de balkons met de staalconstructie overschrijdt u het bouwvlak en door de dakopbouw aan de achterzijde en de grote dakkapel aan de voorzijde ontstaat een derde bouwlaag. Op grond van de plankaart zijn er ter plaatse slechts twee toegestaan. Bovendien wijzigt u met de dakopbouw en de dakkapel aan de voorzijde de afdekking zoals deze bestond op het moment van de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

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. 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 2.12 lid 1 sub a onder 2 is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen.

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 van StadsOntwikkeling.

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in casu niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning. De volgende motivatie ligt hieraan ten grondslag:

Het betreft de reeds gerealiseerde uitbreiding van een pand aan de achterzijde met balkons. Het pand staat naast een scherpe hoek van het bouwblok, waardoor de afstand tot andere percelen erg klein is. Door de uitbreiding wordt deze afstand nog verder verkleind en wordt het hoekpand bijna ingebouwd. Om deze redenen is uitbreiding aan de achterzijde ruimtelijk niet mogelijk. Het advies is om hier te handhaven en de situatie terug te brengen naar voor de verbouwing. Ook het vervangen van de dakkapellen aan de achterzijde door een dakopbouw is ruimtelijk ongewenst.

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies van StadsOntwikkeling niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het huis-aan-huisblad 'Utrecht dichtbij' en op onze website www.utrecht.nl.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



Gemeente Utrecht

Vergunning, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Datum 19 december 2012
Ons kenmerk HZ_WABO-12-15349

Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. De hoogte van dit bedrag is

€ 5.1.2b Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist ?

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waar 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 waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie kunt u terecht bij 5.1.2e telefoonnummer: 5.1.2e

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

W 5.1.2.e
M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.