

Interne Bedrijven
Juridische Zaken

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres Vinkenburgstraat 26, Utrecht
Telefoon 030 - 286 10 96 Fax 030 - 286 10 22
www.utrecht.nl



Houtzager Strijker

t.a.v. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e UTRECHT

Behandeld door

5.1.2.e

Doorkiesnummer

5.1.2.e

Datum

12 juni 2013

Ons kenmerk b13.0424

Briefnr: J13.603296

E-mail

Bijlage(n)

geen

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift 5.1.2.e

Uw kenmerk

Uw brief van

30 januari 2013

Verzonden

14 JUN 2013

Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2.e

Op 5 februari 2013 ontvingen wij uw bezwaarschrift, gericht tegen het besluit van 19 december 2012, met kenmerk HZ_WABO-12-15349, waarbij wij hebben besloten om de aanvraag van uw cliënt, 5.1.2.e om omgevingsvergunning voor het bouwen 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 perceel Vleutenseweg 220 te Utrecht te weigeren.

Op 14 maart 2013 bent u in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift mondeling toe te lichten. Van deze gelegenheid hebt u gebruik gemaakt. Tijdens de hoorzitting is afgesproken om te onderzoeken of en in hoeverre alsnog vergunning verleend kan worden. Dit heeft helaas niet geleid tot een andere oplossing in deze procedure. Gelet hierop nemen wij alsnog een beslissing op het bezwaarschrift.

Na kennisneming van het bezwaarschrift, het verslag van de hoorzitting en de overige stukken, hebben wij besloten het bestreden besluit te handhaven. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Ontvankelijkheid

Uw bezwaarschrift voldoet aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) daaraan stelt. U bent dan ook ontvankelijk in uw bezwaren.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 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.

Artikel 2.10 lid 1 van de Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk slechts kan worden geweigerd, indien sprake is van één van de volgende weigeringsgronden, te weten strijd met:

- a. het Bouwbesluit;
- b. de Bouwverordening;
- c. het bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of algemene regels van Rijk of provincie
- d. redelijke eisen van welstand;
- e. advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid

Indien geen van deze weigeringsgronden van toepassing is, moeten wij de omgevingsvergunning verlenen.

Feiten

Op 5 oktober 2012 heeft uw cliënt een omgevingsvergunning aangevraagd ter legalisatie voor het bouwen 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 perceel Vleutenseweg 220 te Utrecht.

Per besluit van 19 december 2012, is de aanvraag om omgevingsvergunning geweigerd. Tegen dit besluit hebt u bezwaar gemaakt.

Bezwaren

Samengevat komen uw bezwaren op het volgende neer.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van een renovatie. Gelet op de staat van het dak diende de gehele constructie vervangen te worden. Er is geen sprake van een nieuwe bouwlaag in de zin van artikel 1 lid 20 van het bestemmingsplan, er was altijd al een derde bouwlaag. Ook is er geen sprake van een nieuwe bouwlaag door de bouwwerkzaamheden. Ten aanzien van de dakkapellen bent u van mening dat hiermee de afdekking niet is gewijzigd, omdat enkel wijzigingen in de vorm zijn uitgevoerd. Er is volgens u geen sprake van een dakopbouw in de zin van het bestemmingsplan. De balkons mogen het bouwvlak met maximaal 2,5 meter overschrijden, maar dit ziet u niet terug in het bestreden besluit. Daarnaast is de weigering van de afdeling Stedenbouw volgens u onvoldoende gemotiveerd.

Verder stelt u dat er sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat er diverse dakkapellen, uitbouwen en balkons op gelijke wijze zijn gerealiseerd in de omgeving van Vleutenseweg 220.

Met betrekking tot uw bezwaren en het bestreden besluit overwegen wij als volgt.

Overwegingen

Bestemmingsplan

Op het perceel Vleutenseweg 220 is het bestemmingsplan 'Lombok' van toepassing. Het perceel heeft hierbinnen de bestemming Woondoeleinden. Op grond van het bestemmingsplan gelden de volgende bouwvoorschriften:

3.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden gewijzigd;
- g. en het bepaalde in hoofdstuk 2 (o.a. algemene bouwvoorschriften, hoogteaanduidingen).

Uitbreidingen voor- en achterzijde dakvlak

De voorgestelde aanpassingen aan het dak zijn in het bestreden besluit strijdig geacht met het bestemmingsplan, omdat daarmee een extra bouwlaag zou worden toegevoegd door de werkzaamheden aan de voor- en achterzijde en de afdekking zoals deze bestond op het moment van de ter inzage legging van het bestemmingsplan wijzigt. U heeft dit in uw bezwaarschrift bestreden en gesteld dat van beide omstandigheden geen sprake is. Het staat niet ter discussie dat op grond van het bestemmingsplan slechts twee bouwlagen zijn toegestaan.

Ten aanzien van de derde bouwlaag overwegen wij dat het bestemmingsplan een bouwlaag als volgt definieert: 'een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en bijzondere bouwlaag'. De mansardekap zoals deze bestond voor de bouwwerkzaamheden valt niet onder deze definitie bepaling. In die situatie was er sprake van een kapconstructie waarbij de hoogte van de afdekking niet nagenoeg op gelijke hoogte was gelegen, maar voornamelijk bestond uit schuine delen die gedeeltelijk werd onderbroken door de dakkapellen. De voormalige kapverdieping is daarom niet aan te merken als een reeds aanwezige derde bouwlaag in de zin van het bestemmingsplan.

Wij zijn van mening dat door de uitbreidingen aan de voor- en achterzijde er sprake is van het feitelijk toevoegen van een bouwlaag, omdat deze verdieping vrijwel volledig wordt begrensd door de vloer en de nieuwe afdekking en het restant van de kap waarbij het hoogteverschil ten hoogste 1 meter bedraagt buiten twee smalle stroken aan weerszijden van de dakkapel aan de voorzijde. Deze bouwlaag is niet aan te merken als een bijzondere bouwlaag artikel 1 lid 25 van het bestemmingsplan, omdat uit de bouwtekening blijkt dat de bouwlaag niet terugliggend is ten opzichte van de voorgevel. De dakkapel komt vrijwel overeen met de voorgevel. Gelet hierop merken wij de 2^e verdieping aan als een bouwlaag.

Daarnaast zijn wij van mening dat de kap (ingrijpend) is gewijzigd door de dakopbouw aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde en dat dit slechts ten dele wordt aangepast met de aanvraag van uw cliënt. Ruimtelijk gezien lijken de gevolgen op een feitelijke geveloptrekking nu de uitbreiding vrijwel de gehele breedte van het pand beslaat. Er is geen sprake meer van een kap met een ondergeschikte dakkapel. Het onderhavige bouwplan wijzigt daarmee de afdekking zoals deze bestond op het moment van de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

Wij zijn van mening dat deze conclusie niet strijdig is met artikel 2 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dakkapellen die voldoen aan dat artikel zijn namelijk omgevingsvergunningvrij, ook wanneer er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan hebben wij advies gevraagd aan de afdeling Stedenbouw of het wenselijk is om een afwijking van het bestemmingsplan in dit geval toe te staan. Het initiële stedenbouwkundige advies is weergegeven in het bestreden besluit. Tijdens de bezwaarprocedure is opnieuw advies gevraagd over de aanvraag en een ingediend alternatief. De afdeling Stedenbouw blijft bij haar advies om niet af te wijken van het bestemmingsplan vanwege de ligging in de hoek van het blok, en de grote effecten die uitbreiding heeft op de aangrenzende panden en percelen. Uw stelling dat het stedenbouwkundige advies onvoldoende is gemotiveerd volgen wij niet. Gelet op dit advies zien wij geen reden om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Dakkapel aan de voorzijde

Ten aanzien van de dakkapel aan de voorzijde hebben wij advies gevraagd aan de secretaris van de commissie Welstand & Monumenten. De secretaris heeft aangegeven dat een dakkapel mogelijk is onder de volgende voorwaarden. Een dakkapel aan de voorzijde moet de helft van de breedte zijn van het dakvlak aan de voorzijde en geplaatst zijn in het midden van het pand. De dakkapel in de aanvraag van uw cliënt voldoet hier niet aan en is daarom eveneens strijdig met de redelijke eisen van welstand. Een nieuwe aanvraag voor een dakkapel aan de voorzijde dient te voldoen aan het hiervoor genoemde criterium.

Balkons aan de achterzijde

In het bestreden besluit is aangegeven dat de balkons het bouwvlak overschrijden en daarmee in strijd zijn met artikel 3.2 sub a van het bestemmingsplan. U heeft in uw bezwaarschrift gewezen op artikel 6 van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat bouwgrenzen onder andere mogen worden overschreden door balkons, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

In casu gaat het niet alleen om de balkons die buiten het bouwvlak zijn gelegen, maar met name om de stalen constructie die buiten het bouwvlak is gelegen. Deze stalen constructie valt buiten de reikwijdte van artikel 6 van het bestemmingsplan. Gelet hierop zijn wij van mening dat er op dit punt sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Gelijkheidsbeginsel

Uw beroep op het gelijkheidsbeginsel kan niet slagen, omdat de door u genoemde gevallen niet gelijk zijn aan het onderhavige geval. Ten aanzien van de Vleutenseweg 222 en 224 te Utrecht overwegen wij dat voor deze dakkapellen geen vergunning is verleend en de gerealiseerde dakkapellen afwijken van de door uw cliënt gerealiseerde dakopbouw. Ten aanzien van de dakkapel aan de voorzijde van de Vleutenseweg 224 geldt ook dat deze niet vergelijkbaar is met de door uw cliënt gerealiseerde dakkapel en bovendien hier geen vergunning voor is verleend. Dit geldt ook voor de dakkapellen bij de panden aan de J.P. Coenstraat 35 en 37 bis te Utrecht.

Beslissing

Gelet op het bovenstaande, zijn wij van oordeel dat het bestreden besluit op juiste gronden is genomen en herroepen wij dat besluit niet.

Deze beslissing op bezwaar is, met inachtneming van artikel 168 Gemeentewet in samenhang met de artikelen 10:1 tot en met 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht, namens ons in mandaat door de daarvoor aangewezen wethouder genomen.

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beslissing op bezwaar staat schriftelijk beroep open bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht (o.v.v. bodemzaken of voorlopige voorzieningen), Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

U dient er rekening mee te houden dat hiervoor griffierecht verschuldigd is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,
namens dezen,

5.1.2e

Conform de door de wethouder namens ons college genomen beslissing,
Hoofd van het Interne Bedrijf Juridische Zaken.