

StadsOntwikkeling
 Toezicht en Handhaving
 Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
 Telefoon 030 - 286 00 00 Fax 030 - 286 70 70
 www.utrecht.nl



512e
 512e
 512e UTRECHT

Behandeld door	512e	Datum	28 augustus 2012
Doorkiesnummer	512e	Ons kenmerk	CHZ_KLA-12-12177-CDZVAK-11206
E-mail		Onderwerp	Vooraankondiging last onder dwangsom (Concept)
Bijlage(n)		Verzonden	30 AUG 2012
Uw kenmerk		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	
Uw brief van			

Geachte 512e

Op 8 augustus 2012 is door 512e 512e van de afdeling Toezicht & Handhaving, sector Publieke Diensten, geconstateerd dat er aan het pand met het adres Vleutenseweg 220 zonder een vereiste omgevingsvergunning verschillende bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd.

De werkzaamheden betreffen:

1. het geheel vervangen van het dak (gehele constructie);
2. het aanbrengen van een dakkapel over bijna de gehele breedte aan de voorzijde;
3. het aan de achterzijde aanbrengen van een dakopbouw (een derde bouwlaag);
4. het realiseren van balkons op de 1^e en 2^e verdieping (achterzijde);

Genoemde werkzaamheden zijn in strijd met artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). U bent eigenaar van het pand.

Onder de Wabo mogen interne verbouwingen niet worden uitgevoerd zonder omgevingsvergunning indien het aantal woningen toeneemt. Zolang u voor het bouwkundig splitsen echter geen omgevingsvergunning aanvraagt, buiten de hierboven geconstateerde gebreken om, is er echter geen sprake van vier afzonderlijke woningen maar van kamergewijze verhuur van het pand. Hiervoor is een omzettingsvergunning vereist. Het staat u vrij om hiertussen een keus te maken. Wanneer u voor de kamergewijze verhuur geen vergunning aanvraagt zullen wij u ook voor die overtreding aanschrijven.

Nu u niet beschikt over een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen of een vergunning die de strijdigheid met het bestemmingsplan opheft, zijn wij voornemens handhavend op te treden. Wij hebben daarom het voornemen u met een besluit op te dragen voor 1 januari 2013 alle hierboven genoemde werkzaamheden ongedaan te (laten) maken en te (laten) houden. Het concept van dit besluit is bij deze brief gevoegd.

Over ons voornemen kunt u uw zienswijze (mening) geven. Wanneer uw zienswijze ons daartoe aanleiding geeft, kunnen wij, op basis van een belangenafweging, afzien van ons voornemen of ons voornemen tot handhaven wijzigen. U kunt uw zienswijze binnen 10 dagen na de verzenddatum van deze brief schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht). Doet u dit schriftelijk, dan kunt u gebruik maken van bijgaand zienswijzeformulier.

Als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met ^{5.1.2a} (juridische medewerker sector Publieke Diensten) op telefoonnummer ^{5.1.2a}. Wanneer u (een deel van) de werkzaamheden alsnog ongedaan heeft laten maken verzoeken wij u ook contact op de te nemen met ^{5.1.2a}.

Een afschrift van deze brief zal worden verzonden naar uw architect.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders.

^{5.1.2a}

^{5.1.2a}

Hoofd afdeling Toezicht en Handhaving
sector Publieke Diensten

"StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan), bus 5 (halte Den Hommel) 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

StadsOntwikkeling
Toezicht en Handhaving
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00 Fax 030 - 286 70 70
www.utrecht.nl

CONCEPT

5.12.e
5.12.a
5.12.e UTRECHT

Behandeld door 5.12.e
Doorkiesnummer 5.12.e

E-mail
Bijlage(n)
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum
Ons kenmerk
Onderwerp
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

CONCEPT
CHZ_KLA-12-12177
CONCEPT besluit dwangsom

Geachte 5.12.e

Op 8 augustus 2012 is door 5.12.e inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving, sector Publieke Diensten, geconstateerd dat er aan het pand met het adres Vleutenseweg 220 zonder een vereiste omgevingsvergunning verschillende bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd. U bent eigenaar van het pand.

De werkzaamheden betreffen:

1. het geheel vervangen van het dak (gehele constructie);
2. het aanbrengen van een dakkapel over bijna de gehele breedte aan de voorzijde;
3. het aan de achterzijde aanbrengen van een dakopbouw (een derde bouwlaag);
4. en het realiseren van balkons op de 1^e en 2^e verdieping (achterzijde);

Wij hebben besloten hiertegen handhavend op te treden en u te gelasten de werkzaamheden ongedaan te (laten) maken.

Volledigheidshalve merken wij op dat onder de Wabo interne verbouwingen niet mogen worden uitgevoerd zonder omgevingsvergunning indien het aantal woningen toeneemt. Zolang u voor het bouwkundig splitsen echter geen omgevingsvergunning aanvraagt, buiten de hierboven geconstateerde gebreken om, is er echter geen sprake van vier afzonderlijke woningen maar van kamergewijze verhuur van het pand. Hiervoor is een omzettingsvergunning vereist. Het staat u vrij om hiertussen een keus te maken. Wanneer u voor de kamergewijze verhuur geen vergunning aanvraagt zullen wij u ook voor die overtreding aanschrijven.

Hieronder leest u de verdere motivering van ons besluit tot handhavend optreden.

"StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan), bus 5 (halte Den Hommel) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen".

Datum 28 augustus 2012
Ons kenmerk / CHZ_KLA-12-12177-CDZVAK--11206

Juridisch kader

Artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning een project uit te voeren indien dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit bouwen.

Artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Ook het in stand laten van het gebouwde zonder omgevingsvergunning is verboden op grond van artikel 2.3a lid 1 van de Wabo.

De bevoegdheid tot handhavend optreden ontleen wij aan artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 92 van de Woningwet en artikel 5.1, 5.2 en 5.14 t/m 5.23 van de Wabo.

Planologisch kader

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

Hoofdstuk 2 van de planvoorschriften betreft verschillende artikelen met bouwvoorschriften. Zo geeft artikel 4 van de planvoorschriften onder andere de bouwhoogte voor verschillende bouwwerken aan. Een bouwlaag mag een hoogte hebben van 3,5 meter. Artikel 6 geeft aan dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden doorbroken door balkons, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

Artikel 7, lid 3.2 van de planvoorschriften geeft onder lid b aan dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Op de plankaart is aangegeven voor dit pand dat er niet meer dan 2 bouwlagen mogen zijn.

Door de door u uitgevoerde werkzaamheden is niet langer sprake van een kap. De derde laag is zodanig uitgebreid dat er sprake is van een nieuwe woonlaag waardoor het totaal aantal woonlagen op 3 komt. Daarnaast is er niet enkel sprake van balkons, maar van een gehele constructie. Nu is niet te bepalen of hierdoor strijdigheid met de bestemmingsplanvoorschriften ontstaat. Dat is enkel te bepalen aan de hand van een aanvraag om omgevingsvergunning.

U bent eigenaar van het pand en derhalve overtreder van artikel 7 van de planvoorschriften en artikel 2.1 van de Wabo.

Legalisering

Voordat wij overgaan tot het opleggen van een last onder dwangsom, onderzoeken wij of de overtreding kan worden gelegaliseerd. Legalisatie zou alleen kunnen door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo. Een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning dient op grond van artikel 2.10 van de Wabo onder meer getoetst te worden aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Datum 28 augustus 2012
Ons kenmerk / CHZ_KLA-12-12177-CDZVAK-11206

De dakkapel aan de voorzijde is getoetst aan de welstandsnota. Uw bouwplan is voor het overige voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw.

Welstand

Voor uitbreidingen in het dakvlak zijn voor een dakkapel sneltoetscriteria in de Welstandsnota geformuleerd. In de inleiding op de criteria zelf is opgenomen dat dakkapellen een ondergeschikte toevoeging moeten zijn aan een dakvlak. Een dakkapel mag nooit domineren in het silhouet van het dak en de daknok van het dak dient gehandhaafd te blijven.

In de sneltoetscriteria staat voor een dakkapel aan de voorzijde onder andere opgenomen dat deze een ondergeschikte toevoeging moet zijn aan het dakvlak, minimaal 85 centimeter boven de zoldervloer moet worden geplaatst, minimaal 50 centimeter dakvlak aan weerszijde en aan de bovenzijde beschikbaar moet zijn.

Stedenbouw

In de omgeving van het pand zijn meerdere panden, waaronder het buurpand, aanwezig die al beschikken over een derde bouwlaag. Er is dan ook geen reden om de uitbreiding van dit pand met een bouwlaag te weigeren. Echter, de balkons aan de achterzijde zijn gerealiseerd met een staalconstructie vanaf de begane grond. Hierdoor ontstaat de ruimtelijke uitstraling dat de achtergevel is verdiept en gelijkgetrokken met het naastgelegen pand. Dit is ruimtelijk niet wenselijk. Deze hoek krijgt daardoor een 'meer dichtgebouwde' uitstraling. Hiervoor kan dan ook geen ontheffing worden verleend.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan de bestaande situatie niet gelegaliseerd worden.

Wel zal met enige aanpassing de bestaande situatie deels gelegaliseerd kunnen worden. Voor de dakkapel aan de voorzijde adviseren wij u in overleg te treden met de afdeling Welstand.

Zienswijze

(In het definitieve besluit volgt hier de weergave van uw eventueel ingediende zienswijze en onze reactie daarop).

Conclusie en belangenafweging

Het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder dwangsom of bestuursdwang op te treden, moet in de regel gebruik maken van deze bevoegdheid. Dit komt voort uit het algemene belang dat met de handhaving is gediend.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Daarvan is hier geen sprake.

Datum 28 augustus 2012
Ons kenmerk / CHZ_KLA-12-12177-CDZVAK-11206

Het algemeen belang dat is gediend met het handhaven van de bij en krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is met name gelegen in:

1. handhaving van het bestemmingsplan.
2. voorkomen van ongewenste precedentwerking.

Besluit

Wij hebben besloten u een last onder dwangsom op te leggen, omdat u op het pand aan de Vleutenseweg 220 verschillende werkzaamheden heeft uitgevoerd zonder een benodigde omgevingsvergunning. Het betreft onder andere de volgende werkzaamheden:

1. het geheel vervangen van het dak (gehele constructie);
2. het aanbrengen van een dakkapel over bijna de gehele breedte aan de voorzijde;
3. het aan de achterzijde aanbrengen van een dakopbouw (een derde bouwlaag);
4. en het realiseren van balkons op de 1^e en 2^e verdieping (achterzijde);

Dit is op grond van artikel 2.1 lid a van de Wabo en artikel 7 van de planvoorschriften verboden.

Wij gelasten u vóór 1 januari 2013 alle werkzaamheden aan het pand aan de Vleutenseweg 220 ongedaan te (laten) maken en ongedaan te (laten) houden en het pand weer terug te (laten) brengen in oude staat.

De last onder dwangsom betekent dat u uiterlijk de hiervoor vermelde maatregel getroffen moet hebben. Ook de eventueel hieruit voortvloeiende (herstel)werkzaamheden moeten dan zijn uitgevoerd. Voert u deze opdracht niet of niet volledig binnen de gestelde termijn uit, dan verbeurt (verspeelt) u een eenmalige dwangsom van € 10.000,-, *zegge tienduizend euro* (artikel 5:32 b Algemene wet bestuursrecht). U moet de dwangsom aan de gemeente betalen.

Treft u de maatregel niet of slechts gedeeltelijk, dan bent u ook na het verspelen van de dwangsom nog steeds gehouden deze te treffen. Wij hebben daarom het voornemen u tegen die tijd opnieuw met een besluit op te dragen de maatregel te treffen.

Een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij tevens sprake is van reëel zicht op legalisatie, kan voor ons reden zijn om de begunstigingstermijn op te schorten.

Zaaksgebonden werking

Op grond van artikel 5.18 Wabo, is dit besluit ook van toepassing op uw rechtsopvolger(s). Dit besluit geldt dus onveranderd voor de nieuwe eigenaar.

Op grond van artikel 3 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal dit besluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. De inschrijving wordt verwijderd, als de in het besluit genoemde werkzaamheden op, naar ons oordeel, afdoende wijze zijn uitgevoerd. Mocht u de dwangsom verbeuren, dan zal de inschrijving pas worden verwijderd als u tevens het bedrag van de dwangsom heeft betaald.

Datum 28 augustus 2012
Ons kenmerk / CHZ_KLA-12-12177-CDZVAK-11206

Bezwaar

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.

Het adres is:

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg 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 waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Vragen?

Als u vragen heeft over deze brief, dan kunt u daarover contact opnemen met ^{5.1.2.e} (juridisch medewerker sector Publieke Diensten) op ^{5.1.2.e}.

Een afschrift van deze brief zal worden verzonden naar uw architect.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

^{5.1.2.e}
Hoofd afdeling Toezicht en Handhaving
sector Publieke Diensten