

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

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e UTRECHT

-B-HZ_WABO-13-13850

Behandeld door 5.1.2.e
 Doorkiesnummer 5.1.2.e
 E-mail 5.1.2.e @utrecht.nl
 Bijlage(n)
 Leges € 5.1.2.b

Datum 6 december 2013
 Ons kenmerk HZ_WABO-13-13850
 Onderwerp Besluit weigering
 omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
 vermelden

Geachte 5.1.2.e

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Vleutenseweg 218 en 220 te Utrecht. Deze hebben wij op 2 september 2013 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-13-13850. Uw aanvraag voor het bouwen van een aanbouw aan de achterkant van een woning en het verbouwen van een balkon tot dakterras gaat over de volgende activiteiten:

- Bouw
- Afwijken van de bestemming

Op 5 oktober 2012 heeft u met kenmerk HZ_WABO-12-15349 een aanvraag gedaan 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. Deze aanvraag hebben wij op 21 december 2012 geweigerd. Naar aanleiding van dit besluit heeft u bezwaar en beroep ingesteld. Naar aanleiding van de zitting bij de rechtbank is afgesproken dat u een aangepaste aanvraag zou indienen. Onderhavige aanvraag betreft echter dezelfde stalen constructie in de balkons op de eerste en tweede verdieping. De enige wijziging die u heeft aangebracht is de vergunningvrije aanbouw, waardoor het balkon op de eerste verdieping een dakterras zou worden. De stalen constructie van de balkons is op de begane grond verwerkt in de aanbouw. Tevens heeft u dezelfde dakkapel aan de voorkant en dezelfde dakopbouw aan de achterkant ingetekend als bij de aanvraag van 5 oktober 2012. Deze dakkapel en dakopbouw maken geen onderdeel uit van onderhavige aanvraag en zijn niet wederom beoordeeld.

Besluit

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

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 perceel Woondoeleinden (w).

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een aanbouw aan de achterkant van een woning en het verbouwen van een balkon tot dakterras. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen.

Op grond van artikel 7 lid 3.2 sub a geldt voor hoofdgebouwen dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Door het realiseren van een dakterras dat door middel van een staalconstructie is verbonden met het balkon aan de tweede verdieping overschrijdt u het bouwvlak. Tevens overschrijdt u maximale bouwhoogte van een aanbouw, te weten de begane grond plus 0,25 meter, door de stalen constructie van de balkons te verbinden met de vergunningvrije aanbouw. Op grond van artikel 26 lid 1 sub f kunnen wij een binnenplanse ontheffing verlenen voor dakterrassen tot een hoogte van 1,2 meter, echter kunt u daar in dit geval niet aan voldoen omdat de stalen constructie hoger is.

Op grond van artikel 6 van het bestemmingsplan mogen bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen worden overschreden door balkons mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter. Hier voldoet u niet aan, nu er geen sprake is van een zwevend balkon, maar u een stalen constructie aanbrengt die het balkon, wat als dakterras moet leunen op de vergunningvrije aanbouw, in verbinding brengt met het balkon aan de tweede verdieping. Zonder de stalen constructie kunt u wel voldoen aan dit artikel.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van art. 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 onze stedenbouwkundige afdeling

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in casu niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning.

Voor wat betreft de advisering in het kader van deze aanvraag wordt verwezen naar het advies dat is gegeven in het dossier HZ_WABO-12-15349, dit vanwege de geringe wijzigingen aan de achterzijde van het gebouw. Het advies luidde:

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.

Ter aanvulling op dit advies: *Het dakterras dat in verbinding is gebracht met de uitbouw en de stalen constructie met het balkon op de tweede verdieping passen niet in het bestemmingsplan en zijn vanuit privacy overwegingen ongewenst (zie bovenstaand advies). De balkons dienen in overeenstemming te worden gebracht met artikel 6 van de bestemmingsplanvoorschriften.*

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

Publicatie

Wij publiceren het besluit op de volgende website: www.officielebekendmakingen.nl.

Betaling leges

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

€ 5.125 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. Het adres is: 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 5.12e telefoonnummer: 5.12e e-mailadres:

5.12e @utrecht.nl

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs

Hoofd Vergunningen

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Datum 3 december 2013

Ons kenmerk HZ_WABO-13-13850

t.b.v. Sector PDIV.

Ons kenmerk : HZ_WABO-13-13850

Sector : Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Behandeld door : 5.1.2.e

Doorkiesnummer : 5.1.2.e

U wordt verzocht van bijgaande omgevingsvergunning afschriften te maken voor:

ASNOVA Architects B.V

T.a.v. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e UTRECHT