

Dakopbouw Polderstraat

En waarom het onredelijk is om niet mee te werken

Een betrouwbare overheid is een overheid die burgers goed en snel helpt. Een overheid die duidelijk en transparant is, toegankelijk en navolgbaar en empathisch.

Coalitieakkoord 2022 - 2026

Argument 1: Positief advies vanuit Gemeente Utrecht

- Gebruik gemaakt van online tool om bouwplannen te toetsen
- Antwoord: *Optisch lijkt de goot hoger te zitten. Als deze op 4,8 meter ligt zou u de gevel 1,20 meter kunnen verhogen. Dan is het geen stedenbouwkundige strijdigheid en past het binnen de regels van de beheersverordening.*

Argument 2: Vele Precedenten/ verleende vergunningen



**verleende vergunningen
voor verhogingen/
precedenten:**

1 Warmoesstraat

2 Warmoesstraat

3 Cornetstraat

4 Cornetstraat

5 Timmerstraat

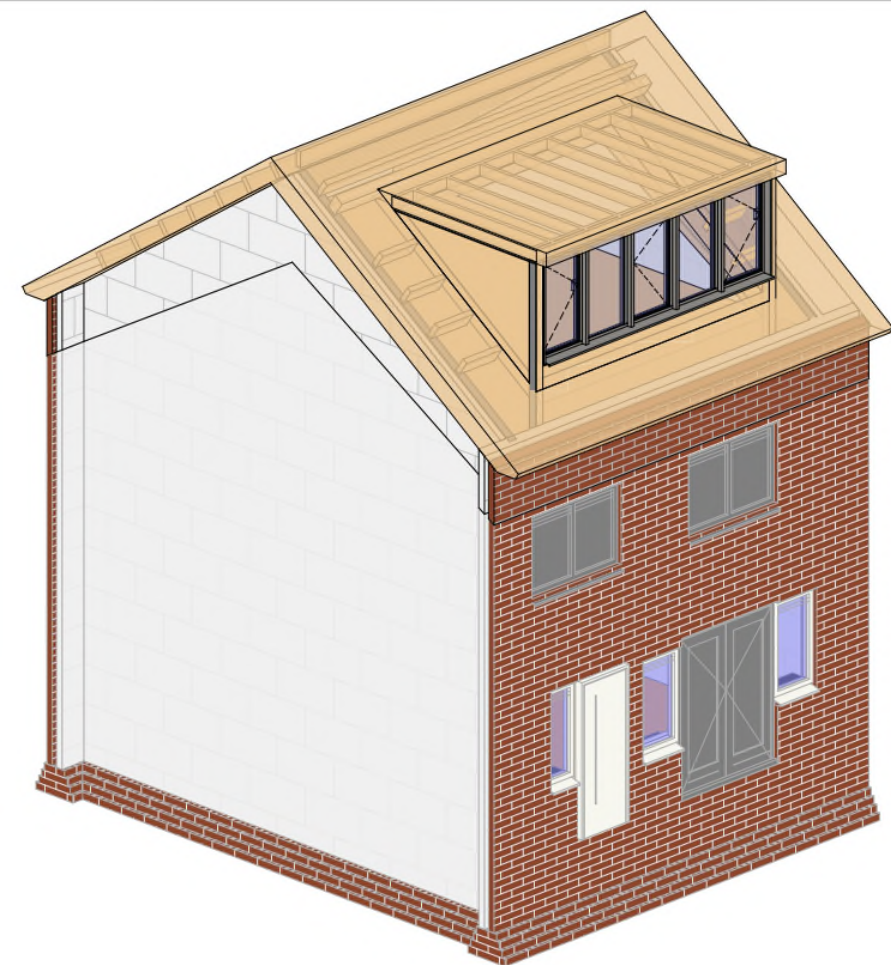
**Blauw zijn
authentieke en
verleende
verhogingen voor
ingang
beheersverordening**

Voor alle verhogingen gelden dezelfde regels van de beheersverordening



Cornetstraat:

- Identiek gebouw
 - Identieke verhoging
 - Identieke regels van de beheersverordening
- *Activiteit Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)*
- Constateringen*
- *Uw aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving en de bouwregels uit de artikelen 3 en 4 van de beheersverordening 'Pijlsweerd', Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o'. Daarnaast geldt voor het betreffende perceel het beheersverordening-parapluplan 'Algemene regels actualiseren' waar uw bouwplan ook mee in overeenstemming is.*



Cornetstraat:

- Identiek gebouw
- Identieke verhoging
- Identieke regels van de beheersverordening
- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.".
- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constatering volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.



Warmoesstraat:

- Uw aanvraag betreft het vergroten van een woning door het bouwen van een extra bouwlaag.
- Het perceel waar uw aanvraag betrekking op heeft ligt in besluitvlak 1 van de "Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o".
- Op deze locatie geldt tevens de beheersverordening_parapluplan "Beheersverordening Algemene regels actualiseren".
- Uw bouwplan voldoet aan de bepaling dat op de betreffende locatie de toegestane maximale goothoogte van 6 m niet overschreden wordt. De overige voorziene bouwactiviteiten hebben geen wijziging van het bestaande volume tot gevolg. Uw aanvraag is daardoor in overeenstemming met de gebruiks- en bouwregels van de beheersverordeningen



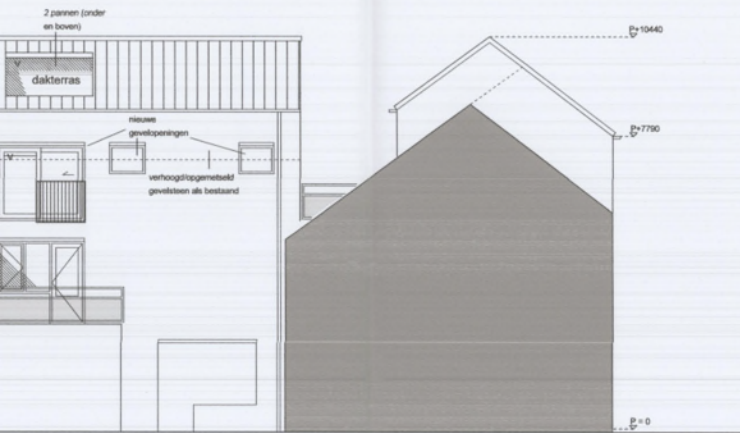
Warmoesstraat:



- *Uw aanvraag betreft het vergroten van een woning door het bouwen van een extra bouwlaag.*
- *Het perceel waar uw aanvraag betrekking op heeft ligt in besluitvlak 1 van de "Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o".*
- *Op deze locatie geldt tevens de beheersverordening_parapluplan "Beheersverordening Algemene regels actualiseren".*
- *Uw bouwplan voldoet aan de bepaling dat op de betreffende locatie de toegestane maximale goothoogte van 6 m niet overschreden wordt. De overige voorziene bouwactiviteiten hebben geen wijziging van het bestaande volume tot gevolg. Uw aanvraag is daardoor in overeenstemming met de gebruiks- en bouwregels van de beheersverordeningen*



velaanzicht D bestaand



velaanzicht D nieuw

Timmerstraat:

De goot zit hier hoger dan 6 meter dus



Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.1 2 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening. Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 uit de voorschriften van de beheersverordening “Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o” door toepassing van artikel 2.1 2 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo

Argument 3: Second opinion wat het niet is

Projectinformatie Mooi Noord-Holland:

- Verwarrend is dat in de beheersverordening voor het betreffende blok een goothoogte van 6 meter wordt aangegeven.
- Tegenstrijdige adviezen zijn afgegeven voor vergelijkbare gevallen en een zelfs identieke opbouw op Cornetstraat is vergund
- Het beoordelingstraject voor dakopbouwen in dit gebied is daardoor niet eenduidig meer.

Schrijven aan de gemeenteraad

- In drie casussen houden wij vast aan de weigering, ondanks omissies in communicatie en/of consistentie in de advisering. Dit zijn de casussen waar de relatie met de aanvrager het meest gecompliceerd is door het doorlopen proces.
- Wij zijn echter van mening dat iets wat **incidenteel** niet goed is gelopen, en de erkenning daarvan, niet per definitie betekent dat wij in álle gevallen medewerking hoeven te verlenen aan een vergunningaanvraag: Doornstraat, Jacob van den Borchstraat en Polderstraat

Argument 4: Rechtszaak (Beroep) gewonnen

- Gelijkheidsbeginsel
- Niet gewonnen op inhoud omdat enkel op regels is getoetst en niet op toelichting & vaststelling beheersverordening

Waar zijn wij tegenaan gelopen?

- Bezwaarschriftencommissie zonder commissie.
- Klacht ingediend over deze gang van zaken maar hier is niets mee gedaan.
- Gemeente die tegen onze gewonnen rechtszaak hoger beroep tegen ons aantekent.
 - De argumentatie vanuit de gemeente betreffende het hoger beroep is dat de verhoging van de woning achter ons, niet identiek is (eindwoning vs hoekwoning). Gelukkig is er de second opinion die duidelijk aangeeft dat de situatie identiek is.
- Legeskosten voor andere aanvraag niet willen verrekenen ondanks dat ik het schrijven aan de raad betreffende de second opinion expliciet aangeeft dat men dit wel wil doen.
- Second opinion naast zich neerleggen ondanks positieve uitkomst voor ons.
- Wethouder die geen dialoog wil aangaan
- De gemeente constant en consequent de werkelijkheid anders presenteert (Verdraaiing van waarheid -tendentieus)
- Ongelijk speelveld & machtsmisbruik
- Niet openstaan voor dialoog en argumentatie na meerdere brieven
- Financieel ontmoedigingsbeleid (door rechten, weegt de keuze om de strijd op te geven enorm zwaar). Onze teller staat nu op 12.000 euro aan advocaat- en legeskosten en de teller loopt nog steeds. Dit kan en wil niemand betalen.
- Kafkaesque praktijken, al deze rare sprongen valt onder een onbetrouwbare overheid die er alles aan doet om gelijk te krijgen en de inwoners op zadelt met negatieve energie en hoge kosten.

Wat willen wij:

- Architectuur realiseren
- Van het gas af en deze kennis (alle toepassingen) delen met de omgeving door middel van een QR code die voor iedereen inzichtelijk is.
- Blijven wonen in deze fantastische wijk met iets meer ruimte

Argument 5: Passend conform beheersverordening

4.1 Aanvulling op artikel 3 ten aanzien van het BOUWEN

4.1.1 Vergroting hoofdgebouwen (vlakken op kaart)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3:

a. gelden voor hoofdgebouwen binnen de weergegeven vlakken de bouwregels zoals in onderstaande tabel bepaald:

vlak-nummer	maximum goothoogte (m)	maximum bouwhoogte (m)	maximum bebouwingspercentage (%) van het vlak, tenzij anders vermeld
1	6		
2	9		
3		8	
4		9	
5		12	70
6		13	
7		14,5	
8		20	
9		22	
10	6	6,5	
11	zie lid d	zie lid d	60
12	3,5		
13	3,5	5 (woonwagens)	
14		3 (volkstuint)	per perceel 15% tot 40 m ²
15	4		60

b. geldt -in afwijking op het bepaalde onder a- in vlak 1 dat verhoging van de eerstelijnsbebouwing langs de Amsterdamsestraatweg en de Weerdsingel niet is toegestaan.

c. geldt -in afwijking op het bepaalde onder a- in vlak 2 dat verhoging van de eerstelijnsbebouwing langs de Weerdsingel en de Oudenoord niet is toegestaan.

d. geldt -in afwijking op het bepaalde onder a- dat verhoging van de eerstelijnsbebouwing langs spoorwegen niet is toegestaan.

e. geldt -in aanvulling op het bepaalde onder a- dat gebouwen in vlak 11 zijn toegestaan tot 2 bouwlagen boven peil met kap;

f. geldt -in aanvulling op het bepaalde onder a- in vlak 13 dat ten hoogste 2 woonwagens zijn toegestaan met elke een breedte van ten hoogste 5 m.

4.1.2 Bijkomende bouwregels

Toelichting

bijlagen bij de toelichting

Regels

bijlagen bij de regels

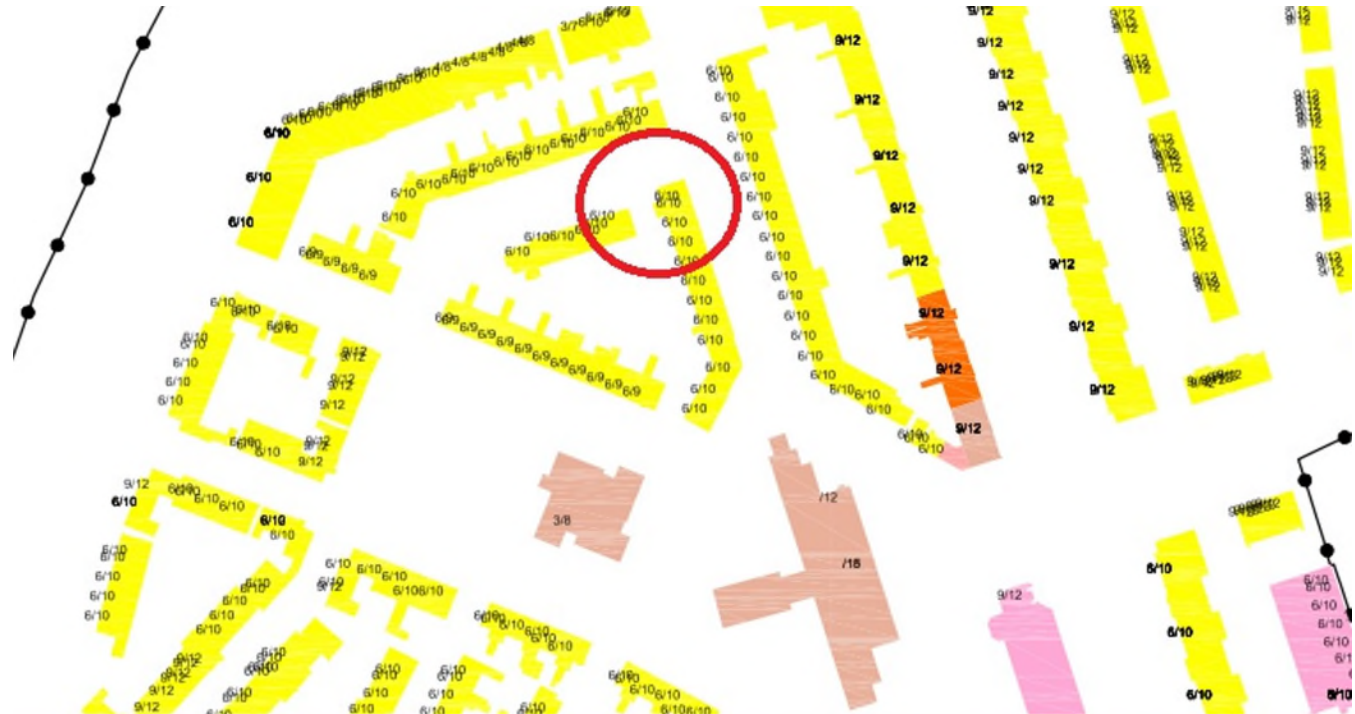
Argument 6: Toelichting beheersverordening

- Naast de bestaande situatie, kan de beheersverordening ook voorzien in bestaande onbenutte planologische ruimte uit het vigerende bestemmingsplan, zolang hiermee geen ruimtelijke ontwikkeling ontstaat.
- Voor alle deelgebieden geldt dat deze grotendeels zijn uitontwikkeld. Dat betekent dat de komende jaren geen structuur/grootschalige functieveranderingen zijn voorzien die niet passen binnen de huidige uitstraling van het verordeningengebied. Uiteraard is wel sprake van kleinschalige ontwikkelingen, zoals wijzigingen in erfbebouwing, wijziging van bedrijfsvoering (uiteraard binnen bepaalde marges), geringe wijzigingen van (het uiterlijk) van hoofdgebouwen door bijvoorbeeld dakkapellen en dakopbouwen
- De bebouwing in het gebied Pijlsweerd is grotendeels conform de planologisch toegestane hoogtes gebouwd. In enkele gevallen zijn zelfs grotere hoogtes tot stand gekomen. Desondanks bestaat er voor een beperkt aantal gebouwen de mogelijkheid de hoogte enkele meters te vergroten

- 3.4.3 Inpassing van de gemeentelijke standaard

- De afgelopen jaren heeft de gemeente een standaard voor de bestemmingsplannen ontwikkeld die ook toepasbaar is op andere ruimtelijke besluiten, zoals de beheersverordening. Het doel van de standaard is een **gelijkluidende regeling** voor veelvoorkomende ruimtelijke aspecten binnen de gemeente en omvat onder meer begripsbepalingen, de wijze van meten, flexibiliteitsregelingen, zoals voor bebouwing op dakterrassen, regels voor erfbouw en beroepen aan huis. Met het oog op de **rechtsgelijkheid** is de gemeentelijke standaard in deze beheersverordening voor zover mogelijk toegepast. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- erfbouw. De gemeente streeft naar een gelijklopende regeling voor erfbouw bij grondgebonden woningen voor het gehele grondgebied.
- Bijlagen: plankaart met hoogtes:



Argument 7: Vorige bestemmingsplan

- *Naast de bestaande situatie, kan de beheersverordening ook voorzien in bestaande onbenutte planologische ruimte uit het vigerende bestemmingsplan, zolang hiermee geen ruimtelijke ontwikkeling ontstaat.*

Daarnaast mogen de gronden binnen deze bestemming voor zover aangeduid op de kaart als BBl gebruikt worden voor uitbreiding van het aangrenzende plantsoen.

Overig afwijkend gebruik:

- overige ten tijde van de ter visie legging met de daartoe vereiste vergunningen aanwezige niet-woonfuncties mogen worden gehandhaafd in de op dat moment bestaande omvang en vorm, waarbij geen ander gebruik is toegestaan dan hetgeen in het functieregistratiesysteem is vastgelegd.
- In de gebouwen aangeduid met een stip is op de begane grond tevens als alternatief gebruik detailhandel/dienstverlening toegestaan.

3. Ruimtelijke bepalingen

Voor de gebouwen binnen de bestemming "Woongebied III" gelden de volgende bebouwingsvoorschriften:

- hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt door een kap, tenzij op de plankaart een afwijkende bouwhoogte is aangegeven;
- de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 meter tenzij op de plankaart een afwijkende maximale bouw- of goothoogte is aangegeven;
- de bouwdiepte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan die welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan aanwezig was;
- de bebouwingsgrens aan de wegzijde dient te worden gehandhaafd zoals aanwezig op het moment van ter visie legging van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan;
- de binnenterreinen mogen tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 40 % van het bij het hoofgebouw behorende erf worden bebouwd, met een maximum van 24 m². De goothoogte van een aan- of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en hoogteopbouw van gebouwen binnen deze bestemming ten einde een goede aansluiting op/inpassing in de directe omgeving te verkrijgen.

Argument 8: Vaststelling beheersverordening

1.2 De beheersverordening legt de bestaande situatie vast.

De beheersverordening legt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur vast. Tevens wordt de ruimte uit de tot dusver geldende bestemmingsplannen in de verordening overgenomen, zodat bestaande rechten van eigenaren en gebruikers niet worden ontnomen. Onderzocht is of er in het gebied ontwikkelingen spelen. Dit is niet het geval. De afgelopen jaren heeft de gemeente een standaard voor de bestemmingsplannen ontwikkeld, die ook toepasbaar is op andere ruimtelijke besluiten, zoals de beheersverordening. Het doel van de standaard is een gelijkkluidende regeling voor veelvoorkomende ruimtelijk aspecten binnen de gemeente, bijvoorbeeld regels voor erfbebouwing en beroep of bedrijf aan huis. De standaard is gebruikt bij het opstellen van de verordening. Daarnaast is onderzocht of de in de verordening opgenomen gebiedsregels vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn. Dat is het geval.

De beheersverordening bevat geen beleidswijzigingen ten opzichte van de geldende regelingen. Om nieuw beleid of initiatieven van eigenaren of gebruikers toch te kunnen faciliteren kan gebruik worden gemaakt van andere instrumenten. De beheersverordening is slechts één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijk beheer van het plangebied. Aanvullende instrumenten zijn het welstandstoezicht, het vergunningvrij bouwen, de planologische kruimelgevallen en de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening. In de toelichting van de beheersverordening wordt uitvoerig op dit instrumentarium ingegaan.