

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

MONTFOORT

5.1.2.e

GU-Z2024-0019282

Behandeld door 5.1.2.e
Doorkiesnummer 5.1.2.e
E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl
Bijlage(n) 1
Uw kenmerk -
Uw brief van -

Datum 6 mei 2025
Ons kenmerk GU-Z2024-0019282
Onderwerp Constateringsbrief

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2.e

Op 5 februari 2025 is door inspecteurs van de afdeling Toezicht en Handhaving een controle uitgevoerd op het adres Stoelenmakerslaan 28 en 28A, 3454DT De Meern. Bij het controlebezoek zijn er overtredingen geconstateerd, deze overtredingen staan in de bijlage.

U kunt geen vergunning krijgen, op achtergevel en constructie na.

Wij hebben onderzocht of het mogelijk is om alsnog een vergunning te verkrijgen voor het aanpassen van de omvang van het dakkapel, diepte achtergevel en de constructie. U kunt geen vergunning krijgen voor de huidige gerealiseerde situatie.

De aanpassing van de omvang van het dakkapel, diepte achtergevel en de constructie is voorgelegd aan onze Commissie, Team Handhavingsoverleg. Wij hebben het volgende advies gekregen:

Dakkapel:

- *Technisch: vergunningsvrij* ogv art. 2.27 lid 2 onder a Bbl.
- *Ruimtelijk: vergunningsplichtig*, omdat niet wordt voldaan aan artikel 2.29 onder b Bbl en ook niet voldoet aan de vergunningsvrije artikelen van Op. Bestemming is 'Wonen'. Er is maximaal 1 bouwlaag toegestaan. Op grond van artikel 13.2.1 sub b van het bestemmingsplan De Meern Zuid mogen er niet meer dan het maximaal aantal bouwlagen worden gebouwd. De tweede bouwlaag is vergund, maar niet met de toevoeging van een dakkapel. Dus de dakkapel is een BOPA.
- *Welstand: Passend bij de architectuur en haar omgeving*. Vanuit het oogpunt van welstand zijn de dakkapellen geen opvallende verstoring van het straatbeeld van dit blok woningen en is er onvoldoende aanleiding om hier negatief te adviseren. Het welstandbeleidsniveau is hier 'open'.

Datum 29 april 2025
Ons kenmerk GU-Z2024-0019282

- Stedenbouw: Niet akkoord. De vergunde situatie betreft vergunningvrije dakkapellen. De gebouwde situatie betreft dakopbouwen. De hoogte van de dakopbouw is gelijk aan de dakhoogte van het platte dak. Doordat de dakopbouwen vrijwel de gehele diepte van de woning beslaan, m.u.v. de 50 cm aan voor en achtergevel, is het volume zeer goed zichtbaar uit openbaar gebied. Dit is significant anders dan de vergunningvrije dakkapellen die een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak zijn, waarbij afstand wordt gehouden van tenminste 50 cm vanaf de nok en vanaf de zijkanten van het dakvlak.

Diepte achtergevel:

- Achtergevel is 10 cm naar achter geplaatst: 9,44 meter is vergund. De vraag is of 9,54 meter diepte mag.

- Technisch: vergunningplichtig ogv art. 2.25 sub b Bbl, want hoger dan 5 meter.

- Ruimtelijk: BOPA: het is vergunningplichtig, omdat niet wordt voldaan aan artikel 2.29 Bbl en vergunningsvrije mogelijkheden van Op. Volgens artikel 2.1 onder a bestemmingsplan De Meern Zuid mag alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is in overeenstemming met de afmetingen van het bestaande hoofdgebouw. De afmetingen van het nieuwe hoofdgebouw wijkt af van de afmetingen van het bestaande hoofdgebouw. Dus BOPA. Advies Stedenbouw en welstand.

- Stedenbouw: Afwijking achtergevel is niet gewenst. Het is nieuwbouw, het had makkelijk voorkomen kunnen worden. Het levert relatief weinig kwalitatieve winst op als het wordt aangepast naar vergunde situatie in verhouding tot de grote van de ingreep. Kan dus een omgevingsvergunning voor huidige situatie worden aangevraagd

Constructie:

- Verwijdering dragende binnenwanden (beide woningen)

- Technisch: vergunningplichtig ogv art 2.25 sub b Bbl, want hoger dan 5 meter.

- Ruimtelijk: Vergunningvrij, want het is een interne verbouwing.

Conclusie advies

De dakkapel is technisch vergunningsvrij op grond van artikel 2.27 lid 2 onder a Bbl, maar ruimtelijk vergunningsplichtig. De dakkapel voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 2.29 lid b Bbl en valt ook niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden van het omgevingsplan. Volgens het bestemmingsplan De Meern Zuid is slechts één bouwlaag toegestaan en zijn alleen ondergeschikte, vergunningvrije dakkapellen vergund. De gerealiseerde situatie betreft een dakopbouw die qua massa en zichtbaarheid significant afwijkt van een gebruikelijke dakkapel. Stedenbouw adviseert negatief over legalisatie via BOPA. De afwijking wordt als te ingrijpend beschouwd. Hoewel welstand positief adviseert, is de ruimtelijke impact doorslaggevend. **Conclusie: de dakkapel is niet legaliseerbaar; aanpassing naar de vergunningsvrije situatie zoals opgenomen in de omgevingsvergunning is noodzakelijk.**

De achtergevel is circa 10 cm buiten het vergunde bouwvlak geplaatst. Deze uitbreiding is zowel technisch als ruimtelijk vergunningplichtig en valt buiten de vergunningsvrije mogelijkheden van het Bbl en het omgevingsplan. Volgens Stedenbouw is de afwijking weliswaar ongewenst, maar gezien de beperkte impact en uitvoeringspraktijk kan legalisatie via een BOPA worden overwogen.

Conclusie: de afwijking aan de achtergevel is legaliseerbaar met een omgevingsvergunning voor ruimtelijke en technische bouwactiviteit.

Datum 29 april 2025
Ons kenmerk GU-Z2024-0019282

Tot slot is het verwijderen van dragende binnenwanden op de eerste verdieping technisch vergunningplichtig, aangezien het de draagstructuur van een bouwwerk hoger dan 5 meter betreft. De ruimtelijke component is vergunningvrij omdat het een interne verbouwing betreft. **Conclusie: voor het verwijderen van dragende binnenwanden is een omgevingsvergunning vereist voor de technische bouwactiviteit.**

Wat moet u doen? Optie 1

U moet binnen een termijn van 6 weken na de verzenddatum van deze brief de dakkapel verwijderen of aanpassen naar de vergunningsvrije situatie, zodat deze voldoet aan de vergunningsvrije voorwaarden van artikel 2.29 lid b Bbl en het omgevingsplan.

Daarnaast moet u de achtergevel terugplaatsen naar de oorspronkelijke, vergunde positie van maximaal 9,44 meter diep. De gerealiseerde uitbreiding van circa 10 cm dient volledig te worden verwijderd.

Tot slot moet u de constructieve situatie van de woning herstellen door de eerder verwijderde dragende binnenwanden op de eerste verdieping terug te plaatsen, zodat de draagconstructie weer in overeenstemming is met de oorspronkelijke vergunde technische opzet.

Wat moet u doen? Optie 2

U kunt ervoor kiezen om de huidige situatie van de achtergevel en de constructieve wijziging te legaliseren door een omgevingsvergunning aan te vragen. U dient hiervoor binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief een gecombineerde omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel de ruimtelijke als de technische bouwactiviteit.

Voor de dakkapel is legalisatie via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) niet mogelijk, aangezien Stedenbouw hierover negatief heeft geadviseerd. De dakkapel moet daarom binnen dezelfde termijn van 6 weken worden verwijderd of worden aangepast naar de vergunningsvrije situatie zoals opgenomen in de omgevingsvergunning.

U kunt kiezen uit bovenstaande opties. Wij ontvangen graag binnen twee weken na de verzenddatum van deze brief uw keuze. In beide gevallen geldt dat u de geconstateerde overtredingen binnen de gestelde termijn van 6 weken ongedaan moet maken en/of via een vergunningsaanvraag moet legaliseren.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie kunt u terecht bij 5.1.2.e telefoonnummer: 5.1.2.e e-mailadres: 5.1.2.e@utrecht.nl.

Hoogachtend,

5.1.2.e

Afdelingshoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 29 april 2025
Ons kenmerk GU-Z2024-0019282

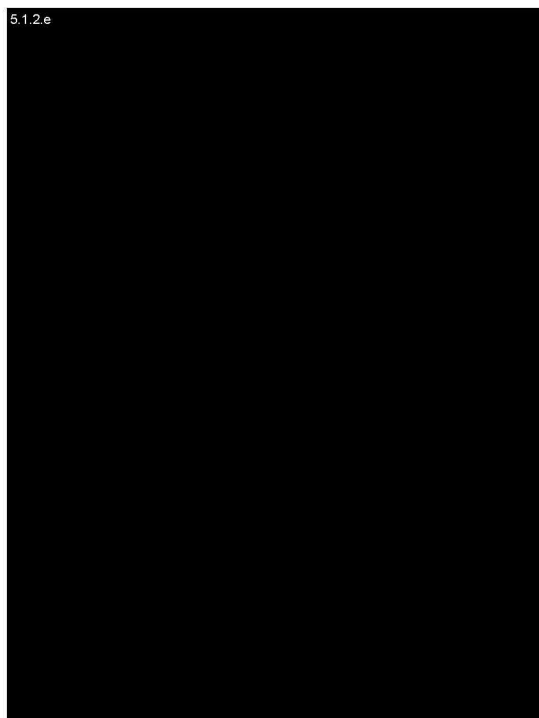
Bijlage

Algemene bevindingen geconstateerd tijdens het bezoek:

In het kort: in afwijking gebouwd

Bevinding: Voldoet niet

Foto's:



Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 29 april 2025
Ons kenmerk GU-Z2024-0019282

