

DE GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG
EN DE VERKEERDE BEOORDELING VAN DE

VALSE BOUWAANVRAAG

AAN DE KERSWEG, AMERONGEN

Ref. 11WB0183

Naast het feit dat de nieuwe bouwaanvraag met ref. 11WB0183 door de omvang van de wijzigingen zowiezo via de WABO zou dienen te lopen, valt de huidige bouwaanvraag als onrechtmatig en misleidend aan te merken.

Bestudering van de bouwtekeningen, leert direct dat het bouwaanvraagformulier van bovengenoemde aanvraag niet strookt met de tekeningen. De bouwaanvraagformulieren zijn op slinkse wijze 'gelijkwaardig' gemaakt, terwijl ze dat in werkelijkheid niet zijn (640m³, incl. kelder vs. 670m³, excl. Kelder (vs. 920m³, incl. kelder). Oftewel in 2008 is aangevraagd een huis van 640m³ en in 2011 een huis van 670m³. Zie in bouwaanvraag bij 6c "Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden: 640m³" (2008) vs. "Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden: 670m³". Echter de tekeningen leren ons dat er in 2008 sprake was van een huis met één etage en een kelder (van 210m³) en in 2011 van 2 etages en een kelder (van 250m³). Derhalve is de vergelijking qua inhoud dus als volgt:

Bouw-aanvraag 2008:

640m³, incl. kelder. Dit geeft een woonhuis van 430m³ en een kelder van 210m³.

Omschrijving bouwaanvraag 2008: 1 verdieping met gedeeltelijk kap, gedeeltelijk plat dak, hoogte 8,3 meter, diverse materialen, diverse vormen, 85 m² footprint.

Zie onderbouwing (onder) welke de bouw-initiatiefnemer bij de bouwaanvraag heeft ingediend.

Bouw-aanvraag 2011:

670m³, excl. kelder; **920m³, incl. kelder.** Dit geeft een woonhuis van 670m³ en een kelder van 250m³.

Omschrijving bouwaanvraag 2011: 2 verdiepingen met kap (zolder zo'n 4 meter hoog), andere constructie, andere verdeling ramen in gevels, materialen etc.

Zie onderbouwing (onder) welke de bouw-initiatiefnemer bij de bouwaanvraag heeft ingediend.

Eén en ander wordt bevestigd in de door de bouwinitiatiefnemer bij de bouwaanvraag eveneens ingediende onderbouwing (zie p.15 van onderbouwing (onder)).

BOUWAANVRAAG 2008 – REF. F20080144

6a en 6b ook met 'Ja' beantwoorden bij oprichten van een bouwwerk (nieuwbouw)

6 Afmetingen van het bouwwerk

6a Verandert de onbebouwde oppervlakte van het terrein door de bouwwerkzaamheden?

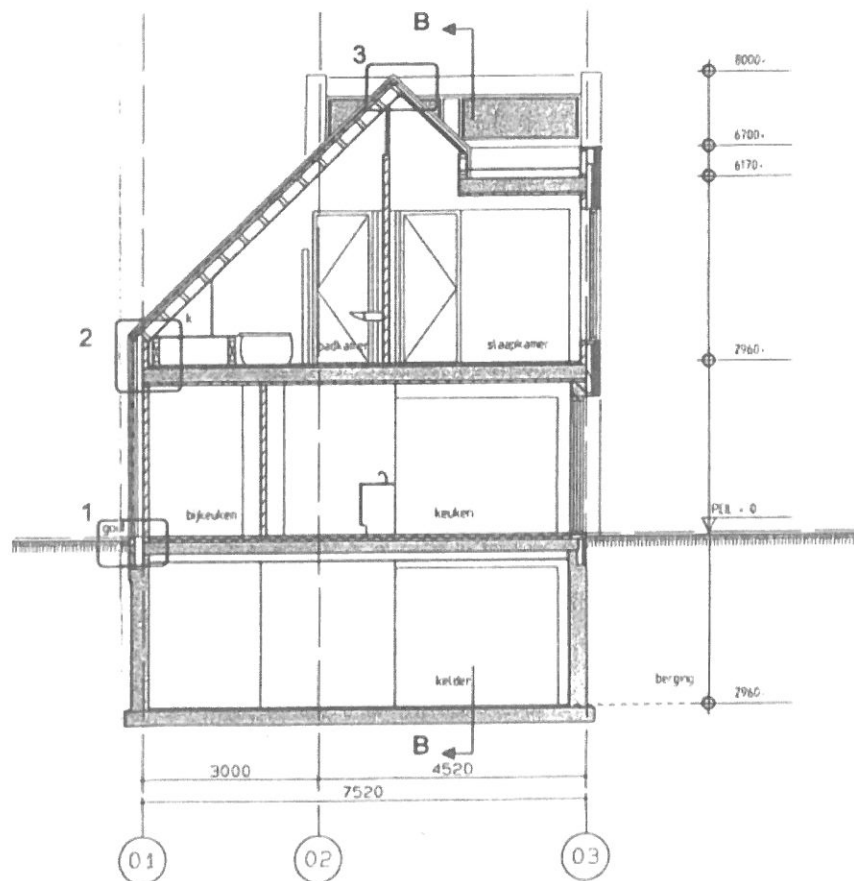
- ☒ Ja → Bebouwde oppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m²
 → Bebouwde oppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden 85 m²
☐ Nee

6b Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja → Bruto vloeroppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m²
 → Bruto vloeroppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden 254,8 m²
☐ Nee

6c Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja → Bruto inhoud voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m³
 → Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden 640 m³
☐ Nee



BOUWAANVRAAG 2011 – REF. 11WB0183

6 Afmetingen van het bouwwerk

6a Verandert de onbebouwde oppervlakte van het terrein door de bouwwerkzaamheden?

6a en 6b ook met 'Ja' >
beantwoorden bij oprich-
ten van een bouwwerk
(nieuwbouw)

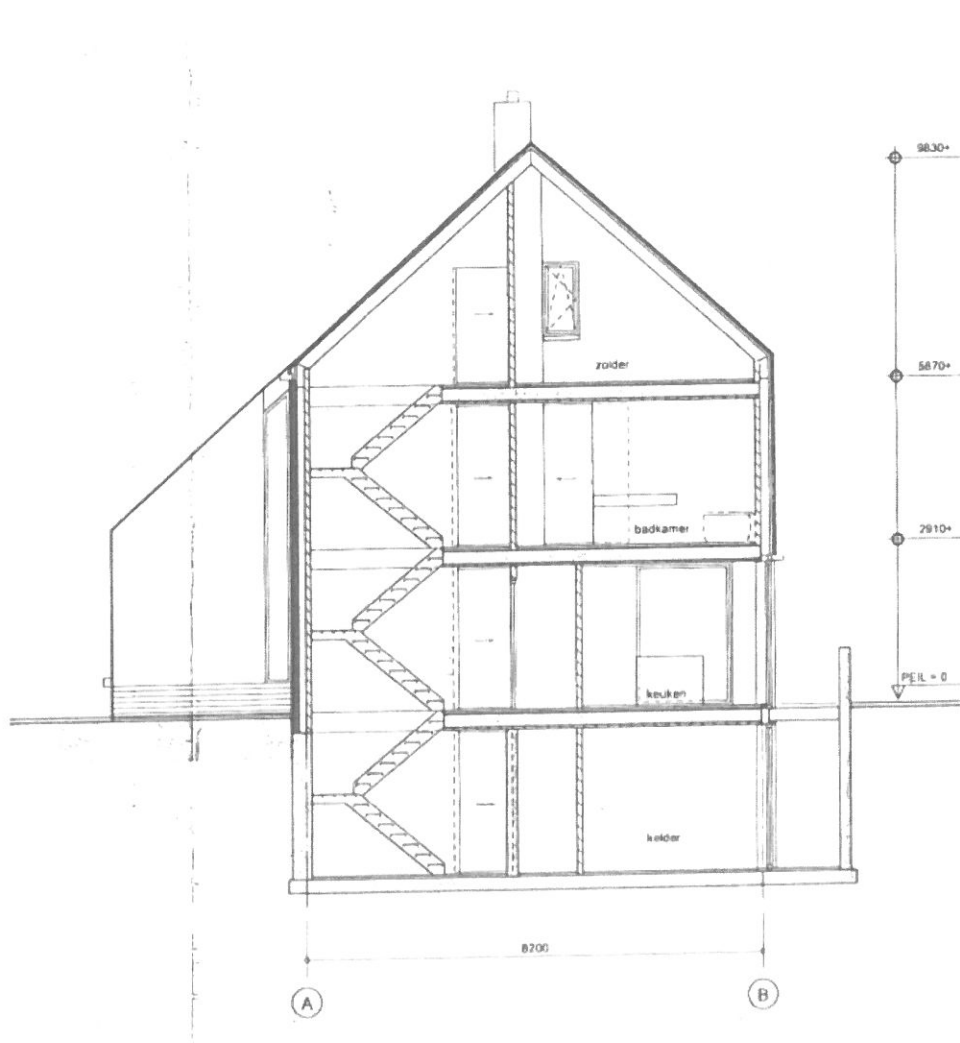
- ☒ Ja → Bebouwde oppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m²
→ Bebouwde oppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden 85 m²
☐ Nee

6b Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja → Bruto vloeroppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m²
→ Bruto vloeroppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden 305,8 m²
☐ Nee

6c Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja → Bruto inhoud voor uitvoering van de werkzaamheden 0 m³
→ Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden 670 m³
☐ Nee



Onderbouwing bouwplan 2008:



Figuur 13: situering bouwplan

2.5 Situering, oppervlak en inhoud bouwplan

De totale oppervlakte van de locatie bedraagt ca. 3.500 m².

Bij de situering van het bouwplan is gekeken naar de oriëntatie van de aanwezige bebouwing, die aan de noordoost zijde van de Kersweg is gesitueerd.

Het te realiseren woonhuis staat gepland in de noordelijke punt van de locatie. De situering sluit hiermee aan op het patroon van de al aanwezige bebouwing aan de zuidwest zijde van de Kersweg. De woning wordt zodoende geprojecteerd aan het rechte gedeelte van de Kersweg. Voorbij de woning buigt de Kersweg in zuidoostelijke richting af.

De kleinste afstand van de woning tot de erf scheiding met Kersweg 72 bedraagt 3 m².

De footprint van de woning heeft een oppervlak van ca. 85 m². De vorm van de footprint volgt aan de noordoost zijde de lijn van de Kersweg.

Het woonoppervlak van de woning bedraagt ca. 130 m². De oppervlakte van de kelder is ca. 75 m².

Het volume van de woning bedraagt ca. 430 m³, exclusief de kelder. De kelder heeft een inhoud van ca. 210 m³.

De woning krijgt geen bijgebouwen.

Onderbouwing bouwplan 2011:



Figuur 12: situering bouwplan

2.5 Situering, oppervlak en inhoud bouwplan

De totale oppervlakte van de locatie bedraagt ca. 3.500 m².

Bij de situering van het bouwplan is gekeken naar de oriëntatie van de aanwezige bebouwing, die aan de noordoost zijde van de Kersweg is gesitueerd.

Het te realiseren woonhuis staat gepland in de noordelijke punt van de locatie. De situering sluit hiermee aan op het patroon van de al aanwezige bebouwing aan de zuidwest zijde van de Kersweg. De woning wordt zodoende geprojecteerd aan het rechte gedeelte van de Kersweg. Voorbij de woning buigt de Kersweg in zuidoostelijke richting af.

De kleinste afstand van de woning tot de erf scheiding met Kersweg 72 bedraagt 3 m².

De footprint van de woning heeft een oppervlak van ca. 85 m². De vorm van de footprint volgt aan de noordoost zijde de lijn van de Kersweg.

Het bruto oppervlak van de woning bedraagt ca. 220 m². De oppervlakte van de kelder is ca. 85 m².

Het bruto volume van de woning bedraagt ca. 670 m³, exclusief de kelder. De kelder heeft een inhoud van ca. 250 m³.

De woning krijgt geen bijgebouwen.

Wanneer de onderbouwingen van 2008 en 2011 regel-voor-regel worden vergeleken, valt op dat de volgende passages (die dus wel in de oude staan) zijn geschrapt:

- Bij 5.1 "Stedenbouw en landschap" op p.26:

"Het bouwplan is geprojecteerd grenzend aan de bestaande woonbebouwing aan de zuidwest zijde van de kersweg. Het plan past in de schaal binnen de directe omgeving en de bouwhoogte blijft beneden de hoogte van de omliggende panden. Het plan krijgt een eenvoudige, doch moderne vormgeving.

Het plan vormt de beëindiging van de bebouwing aan de zuidwest zijde van de Kersweg en leidt tot de overgang naar het "open" landelijke gebied. De dakvorm en nokrichting spelen hierop in. De nokrichting haaks op de Kersweg en een lage dakvoet, creëren de gelidelijke overgang naar de "openheid". De lage dakvoet langs de Kersweg voorkomt een massale hoge gevel, zodat de woonlocatie vanaf de Kersweg een groene uitstraling kan blijven behouden."

- Voor alle duidelijkheid deze passages zijn geschrapt, dus kunnen we aannemen dat deze niet meer van toepassing zijn op het nieuwe plan.

CONCLUSIE

Bewust is er door de aanvrager in de huidige bouwaanvraag (ref. 11WB0183) een bouwvolume opgevoerd excl. kelder. Een valse voorstelling van zaken, in ieder geval komen de ingediende bouwtekeningen niet overeen met de bouwaanvraag. In de bouwaanvraag van 2008 wordt wel het volume van de kelder benoemd en opgeteld bij de totale inhoud van het woonhuis. Nog afgezien van de regelgeving ten aanzien van de maximale inhoud van een woonhuis, wordt er dus ten onrechte bij de bouwaanvraag, en in alle gemeentelijke stukken, uitgegaan van een bouwaanvraag van een huis met een inhoud van 670m³ (30m³ groter dan het ontwerp in 2008). Dit MOET zijn 920m³ (280m³ groter dan het ontwerp in 2008). Het bouwplan van 2011 is dus ca. 45% groter dan het eerder geweigerde bouwplan uit 2008.

Er zijn nu twee mogelijkheden:

- 1.) Het college wordt misleid door een valse bouw aanvraag en kan onzorgvuldigheid worden verweten.
- 2.) Het college laat zich willens en wetens misleiden door een valse bouw-aanvraag.

De inmiddels via meerdere WOB-aanvragen verkregen documenten geven een sterke aanleiding om hier van 2.) uit te gaan. Er blijkt uit diverse interne stukken dat de gemeente zich meerdere malen heeft verbaasd over het feit dat een leek direct kan zien dat het om een substantieel ander ontwerp gaat dan ten tijde van de beoordeling van de vorige bouwaanvraag bij de Raad van State. Dat een substantiële wijziging van het bouwplan een nieuw bouwplan en WABO-procedure met zich mee brengt wordt bevestigd door de interne jurist van de Gemeente en het is bekend dat er ook hieromtrent contact is gelegd met een extern advocatenkantoor (Van Benthem en Van Keulen).

Diverse pogingen van de gemeente om de aanvrager tot aanpassing van de bouwaanvraag naar het oorspronkelijke uitgangspunt te bewegen zijn gestrand. Dit leidt tot de conclusie dat er bewust, door gemeente en door aanvrager, een groter huis dan in de bouwaanvraag ref. 11WB0183 wordt aangevraagd c.q. wordt aangehouden. Dit geeft aanleiding om te stellen dat naast dat er hier sprake is van een valse bouwaanvraag, tevens de aanpassing die de Raad van State in haar uitspraak heeft aangegeven, wordt misbruikt. Belanghebbenden worden hierdoor ten onrechte gedupeerd en vinden ten onrechte geen gehoor bij de gemeente voor haar inhoudelijke argumenten, zoals geuit in de zienswijzen.