

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



* - W - H Z W A B O - 1 9 - 0 9 1 9 8 *

Datum 28 mei 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-09198
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden **13 JUNI 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

Op 20 maart 2019 heeft uw gemachtigde- een
omgevingsvergunningaanvraag aangevraagd voor het adres Kanaalstraat 225/225 bis.
Deze aanvraag hebben wij op 20 maart 2019 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-
19-09198. Bij besluit van 6 mei 2019, verzonden 7 mei 2019 hebben wij de beslistermijn op uw
aanvraag verlengd.

Omschrijving aanvraag.

Uw aanvraag betreft het plaatsen van een nieuwe kozijnen en het wijzigen van een zelfstandige woning
naar onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur).

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht (hierna: 'Wabo'):

- Bouwen (artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo);
- Afwijken van de bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo).

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

Voorgeschiedenis.

U heeft al eerder (28 augustus 2018) een aanvraag omgevingsvergunning voor dit adres ingediend.
Het betreft hier ondermeer aanvraag met Wabo kenmerk (HZ_WABO-18-28123) welke voorzag in het
splitsen van een bovenwoning naar 2 woningen en het bouwen van 2 extra woningen. Deze aanvraag
heeft u 18 oktober 2018 ingetrokken.

Op 18 oktober 2018 heeft u een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning 1 fase ingediend. Die
aanvraag voorzag in het omzetten van een zelfstandige woning naar een onzelfstandige woning en het
bouwen van een woning op hetzelfde terrein. Deze aanvraag om omgevingsvergunning hebben wij op
20 februari 2019 geweigerd (HZ_WABO_18/34063).

Planologisch kader.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Lombok. Hierin heeft het betrokken perceel de bestemming Gemengde Doeleinden 2 (artikel 9).

Artikel 9.3.2 geeft aan dat er achter het hoofdgebouw één bouwlaag is toegestaan. Het maken van een dakterras op eerste verdieping is hiermee in strijd. Er is ontheffing mogelijk middels artikel 26.f van het bestemmingsplan. Wij zijn echter niet bereid om deze ontheffing te verlenen in navolging van het negatieve stedenbouwkundige advies. Naast de strijdigheid met artikel 9.3.2 van het bestemmingsplan is uw aanvraag ook strijdig met artikel 4.4. van het paraplu bestemmingsplan Crisis en Herstelwet. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Eveneens is van toepassing het paraplu bestemmingsplan CHW (Crisis en Herstelwet), Algemene regels over bouwen en gebruik. Hierin zijn specifieke regels opgenomen over woningvorming en omzetting opgenomen. Met name is artikel 4.4. van belang:

Artikel 4.4 Woningvorming en omzetting

- a. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

het woon- en leefmilieu;
de privacy van omwonenden;
het verkeer en de parkeersituatie;
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Strijdigheid met bestemmingsplan.

Uw aanvraag omgevingsvergunning is strijdig met artikel 4.4 onder a van het bestemmingsplan nu er sprake is van het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten. Wij zijn weliswaar bevoegd, maar niet bereid om met gebruikmaking van artikel 4.4 lid b medewerking te verlenen.

Juridisch kader

Activiteit 'Afwijken van de bestemming'

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, van de 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, lid 1, onder a, van de Wabo (een omgevingsvergunning voor bouwen) de omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' die in strijd is met het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo

(een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Voor het afwijkend gebruik is in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Een dergelijk planologisch afwijkingsbesluit c.q. omgevingsvergunning is mogelijk op grond van artikel 2.12 van de Wabo, maar wij zijn –zoals hierboven aangegeven– niet genegen om deze vergunning te verlenen.

Stedenbouw

De afdeling stedenbouw heeft een negatief advies afgegeven op het dakterras, het voldoet het niet aan de randvoorwaarden voor dakterrassen. Het dakterras mag een maximale oppervlakte hebben van 16m², niet dieper zijn dan 3,0 meter, gerekend vanaf de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het mag niet worden overdekt. Balustrades mogen een hoogte hebben van 1,0 meter. Indien het dakterras aangepast wordt aan deze eisen is de afdeling Stedenbouw bereid alsnog positief te adviseren. Er bestaat echter vanuit leefbaarheidsoogpunt overwegende bezwaren om medewerking te verlenen aan uw bouwplan. Om die reden hebben wij ervan afgezien om u in de gelegenheid te stellen om uw aanvraag om omgevingsvergunning aan te passen.

Leefbaarheidstoets

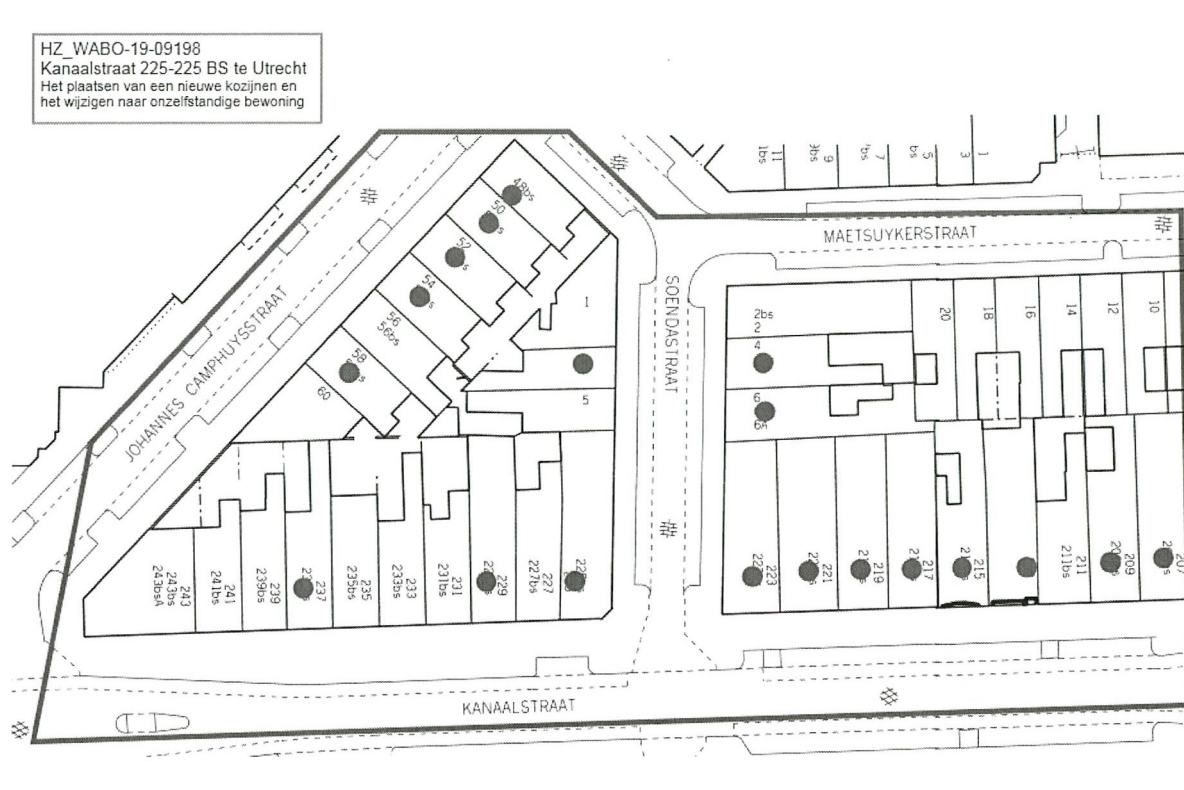
Bij het beoordelen van een aanvraag om een vergunning voor het omzetten van een woning of bouwkundig splitsen/woonvorming wordt op grond van de Beleidsnotitie en Beleidsregels Woningsplitsen en Omzetten (collegebesluit van 8 december 2015, met wijzigingen na raadsvergadering 26 november 2015) een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen. In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten, te vormen woning(en) en aan kleinschalige transformatie en waaraan moet worden voldaan. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Deze toets ziet op het voorkomen van een (verdere) clustervorming en oververhitting van het aantal bestaande kamerverhuur danwel gesplitste panden. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

Wij hebben deze aanvraag ter beoordeling voorgelegd aan de commissie samenstelling wijziging woningvoorraad.

De commissie adviseert negatief over dit plan. Naar het oordeel van de commissie voldoet de aanvraag weliswaar aan de fysieke leefbaarheidseisen (minimaal 24 GBO), maar niet aan de algemene leefbaarheidseisen.

Voor de beoordeling van de algemene leefbaarheidstoets heeft de commissie de stippenkaart geraadpleegd.



Uit bovengenoemde overzicht blijkt overduidelijk dat in de directe omgeving Kanaalstraat 225/225BS een sterk verhoogde concentratie en daarmee clustervorming is van het aantal kamerverhuur/gesplitste panden. De rode stippen geven het overzicht aan. Op de gelabelde adressen in de directe omgeving van het pand is sprake van kamerbewoning/gesplitste panden.

De commissie heeft bij haar afweging ook de buurtvisie de Kanaalstraat/Damstraat betrokken. Uit deze buurtvisie blijkt dat er sprake is van verhoogde criminaliteit en verkeersproblematiek. Er is een plan van aanpak opgesteld om verbetering aan te brengen. Dit plan wordt verder uitgewerkt in overleg met de buurtbewoners. Van belang is daarbij een nauwe betrokkenheid van buurtbewoners bij de ontwikkelingen. Bij kamerverhuur waarbij veelal sprake is van tijdelijke bewoning is sprake van verminderde betrokkenheid. Verder heeft de commissie gekeken naar de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse en zich op het standpunt gesteld dat toename van meervoudige bewoning zal leiden tot een verhoogde druk met een negatief effect op de leefbaarheid. Dit wringt te meer nu de wijk West ook in de recente Wijkwijzer scoort onder het stedelijk gemiddelde.

Naar het oordeel van commissie komt de waardering van de woning- en buurttevredenheid in de wijk met een score van 7,2 (stedelijke gemiddelde is 7,5) onder druk zal te staan indien tot verlening van de gevraagde vergunning zal worden overgegaan en dat is onwenselijk.

Eindoordeel-advies van de commissie.

Aan de beleidsregels voor het splitsen van woningen wordt niet voldaan.

Om ongelijkheid en ongewenste precedentwerking te voorkomen is het volgens de commissie van belang dat de normen ook strikt worden toegepast.

Gelet op het vorenstaande, in onderlinge samenhang bezien, adviseert de commissie negatief over deze aanvraag omdat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de omgeving van de woning zal leiden.

Standpunt college.

Wij onderschrijven bovenstaande afwegingen en het negatieve advies van de commissie samenstelling wijziging woningvoorraad (hierna commissie genoemd). In navolging van de commissie zijn ook wij van mening dat met inwilliging van de aanvraag om omgevingsvergunning een verdere aantasting betekent van het al onder druk staande woon- en leefklimaat van de Kanaalstraat 225/225BS.

Vergunningverlening is strijdig met een goede ruimtelijke ordening en ons beleid omtrent splitsen en omzetten. Inwilliging betekent bovendien een ongewenste precedentwerking. Het verlenen van de omgevingsvergunning is strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Gelet op het bovenstaande komen wij tot de conclusie, dat de aanvraag moet worden geweigerd op grond van artikel 2.10, lid 1, onderdeel c (strijdigheid bestemmingsplan) van de Wabo.

Voornemen weigering bekend gemaakt.

U bent geïnformeerd over het negatief advies/standpunt en voorgenomen weigering. Naar aanleiding daarvan heeft u verzocht om overleg en verdere verlenging van de beslistermijn. De beslistermijn is echter reeds verlengd. Een verdere verlenging behoort niet tot de mogelijkheden.

Publicatie besluit

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

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee 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 van uw bezwaar.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief of bij u juridische vragen, kunt u terecht bij de heer B. Wijburg telefoonnummer: 030 - 286 4797 of e-mailadres: b.wijburg@utrecht.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

