



* - W - H Z W A B O - 1 9 - 1 6 7 1 9 *

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) Stippenkaart
Leges € 989,55

Datum 22 augustus 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-16719
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden **23 AUG. 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft namens een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres **Sumatrastraat 28** te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 20 mei 2019 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-19-16719. Ons besluit over uw aanvraag voor het verbouwen van een werkplaats naar twee woningen heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

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

Besluit

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

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor de beheersverordening 'Lombok Oost, kantorengedebied Smakkelaarsveld e.o.', vastgesteld op 20 juni 2013, van toepassing is. Uit de bijbehorende verbeelding volgt dat het perceel is gelegen binnen besluitvlak 1 en de besluitsubvlakken 10 en Archeologie. Artikel 3.1, sub a van de voorschriften bij de beheersverordening bepaalt dat de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.

Uit de functie-inventarisatie en functiekaart (bijlage 2 en bijlage 3 bij de toelichting op de beheersverordening) volgt dat het bestaand gebruik 'bedrijf' is. Aangezien het beoogde gebruik 'wonen' is, wordt in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 3.1, sub a van de voorschriften.

Daarnaast betekent de wijziging van een bedrijfsruimte naar wonen, waarbij de transformatie niet binnen de bestemming past, dat de 'Beleidsregels Kleinschalige transformatie naar Wonen' van toepassing zijn. Uit de beleidsregels volgt dat in zo'n geval een leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd.

Juridisch kader

Artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

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 artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een beheersverordening.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Artikel 4, lid 9 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat voor dergelijke situaties in aanmerking komen 'het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten'.

Artikel 3, lid 1 van de 'Beleidsregels Kleinschalige transformatie naar Wonen' bepaalt dat de beleidsregels van toepassing zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening.

Artikel 6, lid 1 van de 'Beleidsregels Kleinschalige transformatie naar Wonen' bepaalt dat de vergunning slechts wordt verleend, als uit de algemene leefbaarheidstoets blijkt dat de leefbaarheid van de omgeving van de nieuwe woning of woningen niet onevenredig wordt aangetast.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening te verlenen, is de aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling en de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie).

Advies stedenbouwkundige afdeling

De aanvraag betreft het verbouwen van een werkplaats naar twee woningen.

De bestaande bergruimte in de kelder en de fietswinkelruimte op de begane grond (hoofdgebouw) worden samen met de werkplaats en opslagruimte ('bijgebouw') getransformeerd naar twee woningen. Eén woning is voorzien in de bergruimte (kelder) en fietswinkelruimte (begane grond), de andere in de werkplaats/opslagruimte. De woningen zijn voldoende groot (> 50 m² GBO).

Een transformatie naar wonen is voorstelbaar. Aan de transformatie worden echter eisen gesteld:

- Het bouwblok is krap bemeten. Het realiseren van zelfstandige woningen in de bestaande werkplaats zorgt voor een onevenredige inbreuk op het woon- en leefmilieu en de leefbaarheid binnen het bouwblok, doordat deze los van het hoofdgebouw in het krap bemeten binnenterrein staat;
- Stedenbouwkundig is het niet wenselijk woningen (hoofdfunctie) in de tweede lijn te plaatsen;
- Woningen dienen te worden voorzien van voldoende buitenruimte. Transformatie betekent dat hier ruimte voor gemaakt dient te worden. De buitenruimtes zijn zeer klein, dit komt de leefbaarheid van het bouwblok en woonkwaliteit van de woningen niet ten goede. Om meer buitenruimte te kunnen realiseren is het slopen van de werkplaats wellicht noodzakelijk.

Gelet op het voorgaande gaat stedenbouw niet akkoord met de aanvraag. Het realiseren van één woning (sloop werkplaats voor buitenruimte) is hier het maximaal mogelijke.

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Bij het college is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een werkplaats naar twee woningen (kleinschalige transformatie).

De commissie is van mening dat verlening van de omgevingsvergunning een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ter plaatse tot gevolg zal hebben. Om die reden adviseert de commissie negatief over deze aanvraag.

Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de nieuw te realiseren woningen. 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 alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. 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.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen dient de nieuwe woonruimte te voldoen aan de norm NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruimten. Ook moeten de nieuwe woningen groot genoeg zijn, daarbij wordt uitgegaan van een minimaal gebruiksoppervlak van 50 m² per zelfstandige woning.

Uit de beoordeling blijkt dat de nieuwe woningen – na het treffen van de juiste maatregelen – kunnen voldoen aan de gestelde normen met betrekking tot luchtgeluidsisolatie. Met betrekking tot het gebruiksoppervlak wordt ook voldaan.

Algemene leefbaarheidstoets

Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is allereerst gezien hoe de buurt scoort op leefbaarheid in de meest recente wijkwijzer, wat het beeld is van de wijk en in welke mate er overlast wordt ervaren in de wijk.

De wijkwijzer is gebaseerd op de belangrijkste feitelijke ontwikkelingen uit bestandsgegevens en de mening van Utrechters uit de jaarlijkse enquête. De Sumatrastraat ligt in Lombok. Lombok is onderdeel van de wijk West. De score voor de wijk West ligt iets boven het stedelijk gemiddelde (7,6). Dit betekent echter niet dat deze score geldt voor elke straat in deze buurt. Het betreft hier immers een gemiddelde. De Sumatrastraat is een straat met voornamelijk boven- en benedenwoningen.

Verder heeft de commissie beoordeeld of sprake is van clustervorming, waarbij aan de hand van een zogenoemde stippenkaart inzichtelijk wordt gemaakt welke woningen, gelegen rondom de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, zijn omgezet dan wel bouwkundig zijn gesplitst of anderszins meervoudig bewoond worden. Ter beantwoording van de vraag of sprake is van clustervorming heeft de commissie de situatie beoordeeld aan de hand van bijgevoegde stippenkaart.

Door de hoge concentratie van gesplitste en/of omgezette woningen in de buurt, is de commissie van mening dat de honorering van deze aanvraag een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de buurt. Ook wordt door de wijkadviseur aangegeven dat er in de betreffende buurt al problematiek bestaat met betrekking tot fiets parkeren en parkeerruimte voor auto's. Ook geeft hij aan dat de reeds bestaande (studenten)panden in de betreffende buurt regelmatig leiden tot overlast.

Gelet op het vorenstaande, in onderlinge samenhang gezien, is de commissie van mening dat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de omgeving van de woning zal leiden.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om de negatieve adviezen niet over te nemen. Mede gelet op de negatieve adviezen hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voornemen bekend gemaakt

Op 9 augustus 2019 heeft de casemanager omgevingsvergunningen u per e-mail op de hoogte gesteld van de negatieve adviezen. Hierbij zijn u verschillende opties aangeboden, waaronder het intrekken van de aanvraag om omgevingsvergunning. Aangezien niet tijdig een reactie is ontvangen, ontvangt u hierbij het weigeringsbesluit.

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:

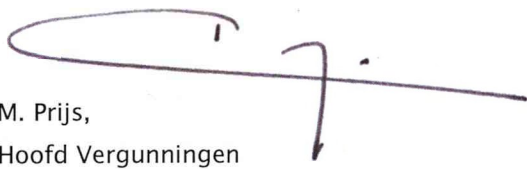
- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

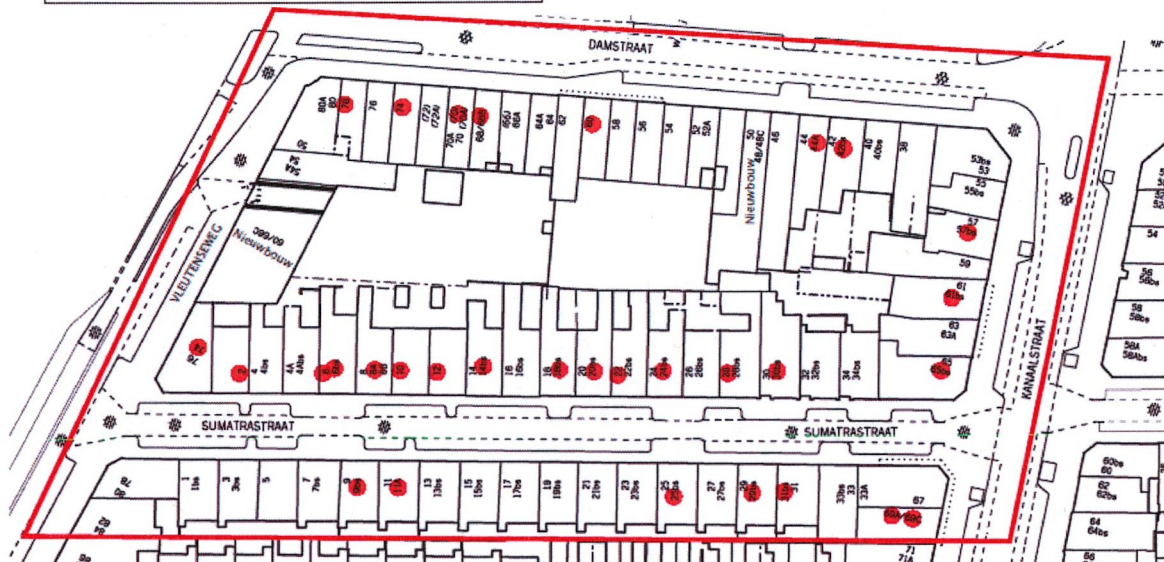
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

BIJLAGE

HZ_WABO-19-16719 – Sumatrastraat 28 te Utrecht
Het verbouwen van een werkplaats naar twee woningen



18 JUNI 2019

Adressen die meervoudig (splitsing of omzetting) worden bewoond:

- Sumatrastraat 2;
- Sumatrastraat 6;
- Sumatrastraat 6 BS;
- Sumatrastraat 8;
- Sumatrastraat 9 BS;
- Sumatrastraat 10;
- Sumatrastraat 11;
- Sumatrastraat 12;
- Sumatrastraat 14 BS;
- Sumatrastraat 18 BS;
- Sumatrastraat 20 BS;
- Sumatrastraat 22;
- Sumatrastraat 24 BS;
- Sumatrastraat 25 BS;
- Sumatrastraat 29 BS;
- Sumatrastraat 30 BS;
- Sumatrastraat 31 BS;
- Damstraat 42 BS;
- Damstraat 44 A;
- Damstraat 60;
- Damstraat 68;
- Damstraat 70;



- Damstraat 74;
- Damstraat 78;
- Vleutenseweg 74;
- Kanaalstraat 57 BS;
- Kanaalstraat 61 BS;
- Kanaalstraat 65 BS;
- Kanaalstraat 69;
- Kanaalstraat 69 C.