

**AANGETEKEND EN PER GEWONE POST**

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)** Geen  
**Leges**



**Datum** 17 september 2019  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-19-18456  
**Onderwerp** Besluit weigering  
omgevingsvergunning

**Verzonden**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres **Karel Doormanlaan 135** te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 4 juni 2019 ontvangen en geregistreerd onder nummer HZ\_WABO-19-18456. Ons besluit over uw aanvraag voor het verbouwen van een woning tot 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**

Voor de Karel Doormanlaan 135 geldt de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2016). Overeenkomstig artikel 3 van de regels bij de beheersverordening is wonen op de Karel Doormanlaan 135 toegestaan.

In artikel 15.2 van de regels bij de beheersverordening is opgenomen dat het veranderen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning. Hiervan kan slechts afgeweken worden als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 Huisvestingsverordening 2015, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het woon- en leefmilieu;
2. het verkeer en de parkeersituatie;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



### 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

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 het bestemmingsplan.

In artikel 2.10, lid 1, sub a 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 aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of artikel 120 van de Woningwet.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 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 met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, is de aanvraag – conform geldend beleid – voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie).

### Advies met betrekking tot aanvraag

De commissie is van mening dat verlening van een omgevingsvergunning een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ter plaatse tot gevolg zal hebben. Er wordt niet voldaan aan de voorgeschreven fysieke kwaliteitseisen en er ontstaan geen kwalitatief goede woningen. 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 te splitsen woning. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning 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 feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m<sup>2</sup> te hebben. Ondanks hetgeen aanvrager zelf heeft berekend en aangeleverd bij de aanvraag, wordt naar het oordeel van de commissie niet voldaan aan dit vereiste. Op grond van de bij de aanvraag aangeleverde en bij ons reeds bekende



gegevens heeft de casemanager geconcludeerd dat de berekening zoals door aanvrager gedaan niet in overeenstemming is met de meetmethode NEN 2580. Als wel volgens deze methode gemeten wordt, komt men uit op een gebruiksoppervlak van maximaal 124 m<sup>2</sup>. Ook komt uit de verkoopgegevens betreffende het pand en de gemeentelijke registratie naar voren dat het pand een gebruiksoppervlakte heeft van minder dan 140 m<sup>2</sup>.

Daarnaast geldt als fysieke kwaliteitseis dat de nieuw te vormen woningen een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m<sup>2</sup> moeten hebben. Het bouwplan voldoet ook op dit punt niet. De gewenste benedenwoning zou na berekening door de casemanager overeenkomstig de meetmethode NEN 2580 een gebruiksoppervlak van maximaal 41,4 m<sup>2</sup> krijgen, dit is minder dan 50 m<sup>2</sup>. Geconcludeerd kan worden dat ook op dit punt de door de aanvrager aangeleverde berekening niet in overeenstemming is met de meetmethode waarbij het gemeentelijk beleid aansluiting zoekt.

Voor wat betreft de luchtgeluidsisolatie geldt als fysieke kwaliteitseis dat de woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten. Hieromtrent zijn door de aanvrager diverse gegevens aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze gegevens blijkt dat de nieuwe woningen – na het treffen van de juiste maatregelen – zouden kunnen voldoen aan de gestelde normen met betrekking tot luchtgeluidsisolatie.

Met het niet voldoen van het bouwplan aan de fysieke kwaliteitseisen (gebruiksoppervlakte van zowel de oorspronkelijke woning als de nieuw te realiseren woningen), zal de vergunning afgewezen moeten worden. Normaliter komt de commissie in een dergelijk geval niet meer toe aan de algemene leefbaarheidstoets. In dit specifieke geval heeft de commissie er desondanks voor gekozen de aanvraag te beoordelen op nadere aspecten.

#### *Kwalitatief goede woonruimte*

Zoals in de beheersverordening opgenomen, behoort vergunningverlening slechts tot de mogelijkheid wanneer kwalitatief goede woonruimte / woningen ontstaan. Dit is naar het oordeel van de commissie niet het geval. De commissie is van mening dat met de interne toegang tot de woning via een trap naar beneden – en daarna via een ontsluitingsgang die o.a. dient voor de bergingen – een situatie ontstaat die qua toegankelijkheid volstrekt afwijzingswaardig is.

De woonruimte is niet bereikbaar vanaf de openbare weg, maar slechts via een gangenstelsel dat tevens dient als ontsluiting van de bijbehorende bergruimte. De benedenruimte is bovendien nimmer bedoeld en bestemd voor zelfstandige bewoning. Dit blijkt uit de oorspronkelijke bouw, inrichting en bereikbaarheid van woon- en verblijfsruimte. De ruimte op de begane grond behoort bij de overige bovenliggende ruimte van de woning en was daarmee ook intern verbonden. De aanvrager heeft dit blijkens zijn nadere toelichting – zonder vergunning – ongedaan gemaakt. Er ontstaat met inwilliging van deze aanvraag een bouwkundige splitsing die naar het oordeel van de commissie niet voldoet aan een kwalitatief goede woonruimte.

#### *Aantasting woon- en leefklimaat*

De commissie staat in zijn algemeenheid zeer terughoudend – en in dit geval ronduit afwijzend – tegen het ‘doorsplitsen’ van woonruimten in een bestaand flatgebouw/appartementencomplex. Het opdelen in kleinere woonruimten betekent een verdere verdichting met een potentieel risico van aantasting van het woon- en leefklimaat voor de overige bewoners. In dit verband zijn ook reacties ingediend door omwonenden.



De commissie onderschrijft de stellingname dat vanuit een oogpunt van leefbaarheid een verdere verdichting en opdeling in een bestaand flatgebouw uit een oogpunt van het woon- en leefklimaat voor de overige bewoners ongewenst is. Het woon- en leefklimaat wordt daarmee onevenredig aangetast.

#### *Reacties omwonenden*

Door diverse omwonenden – van zowel het betreffende als het naastgelegen flatgebouw/appartementencomplex – zijn naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning reacties ingediend. Samenvattend komen deze reacties – voor wat betreft de leefbaarheid – onder meer neer op de onwenselijkheid van het gebruik van de bergingsdeur op de begane grond als toegangsdeur voor een nieuwe woning, de (praktische) onwenselijkheid van het doorsplitsen binnen een appartementencomplex en het niet voldoen aan de fysieke kwaliteitseisen.

#### *Belangenafweging*

Aanvrager heeft zich meerdere malen tot de gemeente gewend en daarbij zijn belang aangegeven. Hij heeft daarbij zijn persoonlijke situatie uiteengezet en zijn belang bij een positieve besluitvorming kenbaar gemaakt. De aanvrager is voornemens het pand te kopen en heeft in verband met de financiering door de bank toestemming / vergunning nodig voor de voorgenomen splitsing. Ook bij de aanvraag zelf heeft de aanvrager reeds een nadere motivering gegeven, volgens hem zou wel degelijk zijn voldaan aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke kwaliteitseisen. De commissie heeft het vorenstaande uiteraard bij haar advisering betrokken.

De financiële belangen van de aanvrager die zijn gediend met de splitsing wegen naar het oordeel van de commissie niet op tegen de gemeentelijke belangen die zien op het ontstaan van kwalitatief goede woningen na splitsing en de strikte toepassing van de gemeentelijke beleidsregels. De commissie acht geen bijzondere omstandigheden aanwezig om van dit beleid af te wijken.

#### Resumerend

Gelet op het vorenstaande, in onderlinge samenhang bezien, 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. Zowel vanuit fysiek als vanuit algemeen leefbaarheidsoogpunt. Uit de aanvraag en de gegeven toelichting blijkt dat er reeds werkzaamheden zijn verricht die zien op de splitsing. Inwilliging van de vergunning en daarmee instandhouding van de situatie zou leiden tot een ongewenste precedentwerking. De commissie adviseert negatief over deze aanvraag.

Volledigheidshalve merkt de commissie op dat voor legalisering van de splitsing ook een vergunning voor woningvorming op grond van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht is vereist. De slaagkans van vergunningverlening acht de commissie afwezig nu daarvoor eenzelfde leefbaarheidstoets is voorgeschreven.

De commissie heeft er kennis van genomen dat een eerdere aanvraag buiten behandeling is gelaten in verband met het uitblijven van de vereiste gegevens voor de beoordeling. Het staat de aanvrager vrij om een hernieuwde aanvraag te doen, maar de slaagkans daarvoor is – zoals gesteld – nihil.



### **Standpunt van het college**

Wij onderschrijven bovenstaand negatief advies van de commissie volledig. Evenals de commissie zijn wij ook van mening dat uw aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en ook niet past binnen onze beleidsregels. Mede gelet op het negatieve advies hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Daarnaast wordt de vergunning geweigerd op grond van artikel 2.10, lid 1, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit omdat het bouwplan met het laten verdwijnen van de berging in strijd is met de regels zoals opgenomen in artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012.

Wij willen daarnaast nog opmerken dat naar alle waarschijnlijkheid uw bouwplan ook niet voldoet aan de prestatie eisen van het Bouwbesluit t.a.v. de brandveiligheid. Nu er al strijdigheid bestaat met de planologische regelgeving en het Bouwbesluit hebben wij gemeend een nadere toets aan de prestatie eisen van het Bouwbesluit t.a.v. de brandveiligheid achterwege te laten.

### **Voornemen bekend gemaakt**

Op 10 september 2019 heeft de heer E. Zeevaart (casemanager omgevingsvergunningen) u per e-mail op de hoogte gesteld van het negatieve advies. Hierbij zijn u verschillende opties aangeboden, waaronder het intrekken van de aanvraag om omgevingsvergunning. Wij hebben van u geen reactie ontvangen en gaan ervan uit dat u een beslissing wenst op uw aanvraag.

### **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](http://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