

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een woon-winkelpand tot een zelfstandige woning en drie onzelfstandige woningen op het adres Johannes Uitenbogaertstraat 57. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen.

Het gebruik van de begane grond van het pand voor een woonfunctie is strijdig met artikel 3.1, sub a van de regels bij de beheersverordening 'Zuilen'.

Met betrekking tot de verbouwing tot onzelfstandige woningen op de verdiepingen, merken wij op dat de winkel en de woning op de verdiepingen niet met elkaar in verbinding staan. Uit administratief onderzoek naar de laatst vergunde situatie blijkt dat zowel de winkel als de woning op de verdiepingen over een eigen opgang beschikken en ook niet in verbinding met elkaar staan. Daarnaast beschikt de woning over eigen zelfstandige voorzieningen en is deze altijd gebruik geweest als een zelfstandige woonruimte ten behoeve van de huisvesting van één huishouden.

Het omzetten van een zelfstandige woning op de verdiepingen tot onzelfstandige woning is tevens strijdig met artikel 4, sub a van de regels bij de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren'. Artikel 4, sub b van de regels bepaalt dat van dan deze regel kan worden afgeweken indien na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de 'Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten)' blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad. Na uitvoering van de toets wordt door deze commissie een advies uitgebracht aan het college over de betreffende vergunningsaanvraag.

Zoals gesteld is uw bouwplan in strijd met de ter plaatse geldende beheersverordening. In dit geval kan de vergunning alleen worden verleend als het college bereid is om af te wijken van de regels van de beheersverordening, middels een procedure op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 en 2 van de Wabo.

Juridisch kader

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, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een bestemmingsplan.

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, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van de in de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

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, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning – in afwijking van het bestemmingsplan – te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam en de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad.

Advies met betrekking tot aanvraag

Uw aanvraag is beoordeeld door het Toetsteam, een verzameling van verschillende vakafdelingen. Vanuit dit overleg is bepaald dat het in principe mogelijk is om medewerking te verlenen aan de gevraagde vergunning, indien de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad een positief advies afgeeft naar aanleiding van de leefbaarheidstoets, en een akoestisch rapport met betrekking tot wegverkeerslawaai akkoord wordt bevonden.

Er is geen akoestisch rapport met betrekking tot wegverkeerslawaai ingediend. Tevens is geconstateerd dat de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad de leefbaarheidstoets heeft uitgevoerd en een negatief advies heeft uitgebracht. Aangezien niet wordt voldaan aan de voorwaarden die door de verschillende vakafdelingen zijn gesteld, luidt het advies van het Toetsteam negatief.

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Voor zowel de omzetting van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte op de verdiepingen, als de kleinschalige transformatie op de begane grond van het pand, dient een leefbaarheidstoets toegepast te worden. Door toepassing van deze toets beoogt de gemeente een goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen, namelijk het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten, maar ook het belang van beschermen van schaarse woningen en het belang van beschermen van de leefbaarheid in de stad.

De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie). Na uitvoering van de toets wordt door de commissie een advies uitgebracht aan het college omtrent de betreffende vergunningsaanvraag.

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 het te transformeren pand en de om te zetten woning. 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 dienen de nieuwe woonruimten te voldoen aan de norm NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruiden. Ook moeten de nieuwe woningen groot genoeg zijn, waarbij wordt uitgegaan van een minimaal gebruiksoppervlak van 50m² voor een zelfstandige woning en een gebruiksoppervlak van minimaal 18m² gemiddeld per bewoner voor een onzelfstandige 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.

Desgevraagd heeft de wijkveiligheidsmanager aangegeven dat er geen bijzonderheden zijn met betrekking tot het betreffende pand en de directe woon- en leefomgeving. De wijkadviseur geeft wel aan dat sprake is van relatief weinig openbare ruimte en grote druk op de openbare ruimte. Met name de (fiets)parkeerdruk is hoog. Ook is er druk op de openbare ruimte door onder meer huisvuil.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is daarnaast onderzocht of sprake is van clustervorming. Aan de hand van een zogenoemde stippenkaart is inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen in de directe nabijheid van de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur dan wel welke woningen bouwkundig zijn gesplitst in meerdere woningen. Hieruit komt naar voren dat er weliswaar geen sprake is van een overconcentratie van meervoudig bewoonde panden, maar dat er wel een aantal kamerverhuurpanden aanwezig zijn in de directe nabijheid van de Johannes Uitenbogaertstraat 57.

Na publicatie van de aanvraag zijn diverse reacties van omwonenden binnengekomen. Zij wijzen – samenvattend – op grote parkeerdruk voor zowel auto's als fietsen. Ook geven zij aan dat er sprake zou zijn van veel studentenpanden (clustervorming) en de transformaties van een kerk en een supermarkt tot woningen.

De commissie kan zich gedeeltelijk vinden in de reacties. Wel is het zo dat de transformaties waar op gewezen wordt door reclamanten, zich niet bevinden in de directe nabijheid van het pand en daarmee dus vallen buiten het beoordelingskader. Dit neemt echter niet weg dat ook deze transformaties bijdragen aan de reeds bestaande parkeerdruk in de betreffende buurt. Van een ontoelaatbare druk op de woon- en leefomgeving als gevolg van de genoemde transformaties – en het daaraan verbonden uitstralingseffect – is naar het oordeel van de commissie echter geen sprake. Wel is de commissie van mening dat in de aanvraag onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen voor het (fiets)parkeren. De mogelijkheid hiertoe ontbreekt. Door de wijkadviseur worden de reacties voor wat betreft de (fiets)parkeerdruk ook als herkenbaar bestempeld. De commissie is van mening dat deze druk op de openbare ruimte die reeds bestaat volledig moet worden meegenomen in de beoordeling en dat deze druk zeker niet mag worden vergroot. Het toewijzen van onderhavige aanvraag – waarbij geen sprake is van een inpandige berging – past hier dan ook niet. Dit mede gelet op de stedenbouwkundige verkaveling van de betreffende buurt.

De commissie is van mening dat verlening van deze omgevingsvergunning een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg zal hebben. De leefbaarheid in de directe omgeving van de Johannes Uitenbogaertstraat 57 staat reeds onder druk, vergroting hiervan is onwenselijk. Om die reden adviseert de commissie negatief over deze aanvraag.

Voorafgaand contact

Per e-mail van 12 september 2019 heeft de casemanager u op de hoogte gesteld van ons voornemen om de aanvraag om omgevingsvergunning af te wijzen. U bent hierbij tevens in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag in te trekken. Van deze gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

Besluit

Wij zien géén aanleiding om af te wijken van het negatieve advies van zowel het Toetsteam als de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad. Wij besluiten dan ook om de aanvraag om omgevingsvergunning, voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van de bestemming', af te wijzen op grond van artikel 2.10, lid 1, sub c en artikel 2.12 van de Wabo.

Betaling leges

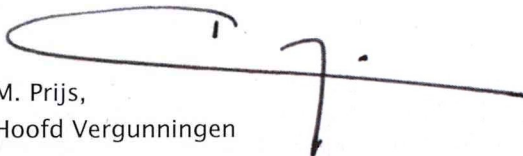
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

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



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.