

Aangetekend en per gewone post

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 7 oktober 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-23037
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag ingediend voor het adres: Da CostaKade 113 in Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 5 juli 2020 ontvangen en is geregistreerd onder het kenmerk: HZ_WABO-20-23037. Uw aanvraag heeft betrekking op het vervangen van een woonark.

Activiteiten

De aanvraag gaat over 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 c en artikel 2.12 van de Wabo).

Conclusie

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 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk' geldt, onherroepelijk vastgesteld op 11 juli 2013. Het perceel ligt binnen besluitvlak '1' en de besluitsubvlakken '44' en 'S' en 'Archeologie'.

Daarnaast is de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' op het perceel van toepassing, vastgesteld op 30 november 2017.

Uw aanvraag is aan de bovengenoemde beheersverordeningen getoetst. Uit deze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet binnen de regels van de beheersverordening past.

Planologisch kader – toetsing

Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk

Het aangevraagde gebruik is in strijd met artikel 3.1 sub a van de algemene regels. Uit dit artikel volgt:

“a. de in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.”

Uit de tekeningen volgt dat de woonark niet overeenkomstig het bestaande gebruik zal worden gebruikt. Het bestaande gebruik van de woonark is zelfstandige bewoning, dit volgt onder andere uit de Basisregistratie Personen. Deze woonark wordt als woning gekwalificeerd, omdat het een complex van ruimten betreft dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (artikel 2.2 van de beheersverordening algemene regels actualiseren).

Uit de tekeningen volgt echter dat een extra woning wordt gevormd. Hierdoor is geen sprake van een zelfstandige woonruimte (zie het kopje ‘Toelichting extra woning’). Het aangevraagde gebruik is daarom in strijd met artikel 3 sub a van de regels.

Daarnaast is het aangevraagde gebruik in strijd met artikel 9.1 van de regels. Uit dit artikel volgt:

“Het is niet toegestaan om een bestaande woning te gebruiken en/of te verbouwen of vergroten ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning ter plaatse van het besluitsubvlak ‘44’.”

Op basis van de tekening wordt meer dan één zelfstandige woning gecreëerd, (zie het kopje ‘Toelichting extra woning’).

Beheersverordening Algemene regels actualiseren

Het aangevraagde gebruik is in strijd met artikel 4 sub a van de regels over woningvorming. Uit dit artikel volgt:

“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.”

Op basis van de tekening wordt een extra woning onderscheiden. Hierdoor is het aangevraagde gebruik in strijd met dit artikel.

Toelichting extra woning

Een zelfstandige woonruimte wordt gedefinieerd als een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte (artikel 2.2 van de regels bij de beheersverordening algemene regels actualiseren). Van woningvorming wordt gesproken als een woning wordt verbouwd tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan (artikel 2.2 van de regels bij de beheersverordening algemene regels actualiseren).

Op de tekeningen is te zien dat de woonark zodanig is ingericht dat er feitelijk twee woningen ontstaan. Op de verdieping-plattegrond is de entree van de woonark te zien. Deze entree vormt de gemeenschappelijke hal van waaruit de twee woningen zijn te bereiken. Deze woningen worden hieronder aangeduid met ‘woning 1’ en ‘woning 2’.

Woning 1

De deur aan de linkerkzijde, vanuit de entree/hal, geeft toegang tot ruimten met een woonkamer, keuken, twee toiletten, een douchecel, twee slaapkamers.

Woning 2

De deur aan de rechterzijde, vanuit de entree/hal, geeft toegang tot ruimten met een woonkamer/keuken, twee slaapkamers, een toilet, een douchecel. De aanvrager heeft per mail aangegeven dat Woning 2 bedoeld is als gastenverblijf.

Dit complex aan ruimten die dit gastenverblijf (woning 2) omvat, wordt gekwalificeerd als een extra woning vanwege de wezenlijke voorzieningen (privé-toilet, -douchecel, -keuken en -woonkamer) die daar aanwezig zijn. Bovendien is op de plattegrond een dikkere muur (en daarmee betere geluidsisolatie) tussen woning 1 en woning 2 zichtbaar dat een verdere indicatie geeft voor het vormen van een extra woning.

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 eerste lid onder a, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een beheersverordening.

In artikel 2.12 lid 2 is bepaald dat in gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 sub c de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo, en wordt de vergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo slechts geweigerd indien de vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om 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 bestemmingsplan.

In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van de in de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening te verlenen, is de aanvraag – conform Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) – voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie).

Daarnaast is in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid 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 de beheersverordening – te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling.

Advies Stedenbouw

De afdeling Stedenbouw heeft met betrekking tot de aanvraag een negatief advies gegeven. Het advies luidt als volgt:

Het betreft een aanvraag voor het vervangen van een woonarken aan de Da Costakade 113 door een woonschip met twee appartementen een berging en bijbehorende verharding op de oevers. Op het aanvraagformulier is aangegeven dat het om één koopwoning gaat. Er is een indeling met twee gescheiden eenheden. Beide eenheden hebben een eigen woonkamer, badkamer, keuken en slaapkamers.

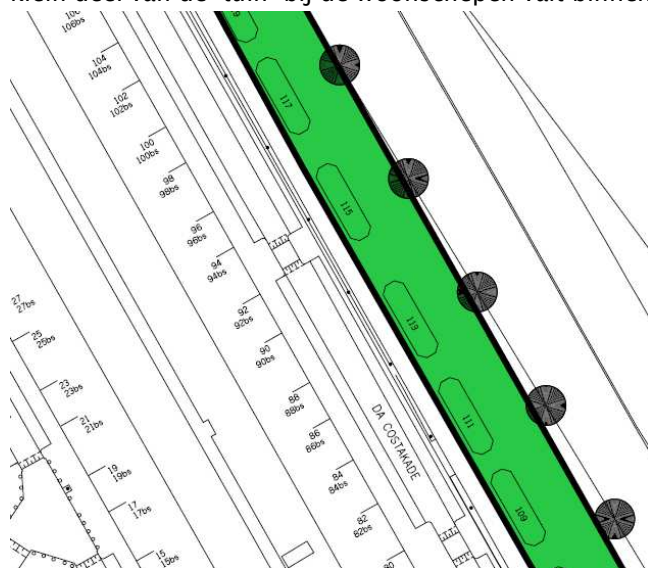
Beheersverordeningen

Voor de locatie geldt de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk'. Ook geldt de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren'.

Beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk'

Het vergroten van de bestaande woonark is in strijd met de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk'. In de beheersverordening zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de woonschepen.

De locatie valt in een gebied dat in de beheersverordening is aangemerkt als structureel groen. Een klein deel van de 'tuin' bij de woonschepen valt binnen het structureel groen.



Afbeelding structureel groen

Beheersverordening 'Algemene regels actualiseren'

Het opdelen van de woonark in meerdere wooneenheden wordt gezien als woningvorming. Dit is in strijd met deze beheersverordening.

Stedenbouwkundige beoordeling

De ruimtelijke situatie aan de Da Costakade wordt nu bepaald door woonschepen van verschillende grootte in het water en tuinen op de oevers met verharding en bijgebouwen. Per woonschip is er één woning.

Het voorstel om twee wooneenheden per woonschip te realiseren leidt tot een intensiever gebruik van het water en de oevers. In de stedelijke groenstructuur is dit geen gewenste ontwikkeling.

De locatie is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. De stedelijk groenstructuur is vastgelegd in de 'Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030'. De stedelijke groenstructuur staat centraal. Op de locatie is er de Kruisvaart met de aansluitende oevers. Het is geen locatie waar wordt gestreefd naar een Intensivering van de woonfunctie op het water en van de oevers. Het splitsen van woonschepen leidt naar verwachting tot het uitbreiden van de bebouwing op het water en de oevers. Bebouwing op het water tot de maximale afmetingen zou dan worden gestimuleerd.

In de oeverzone, tuin/erf, wordt voor de appartementen een vergelijkbare behoefte verwacht aan bijbehorende bouwwerken en verharding als bij woonschepen (met één woning).

In het voorheen geldende stadsvernieuwingsplan 'Dichterswijk /Croeselaan' was de hoogte van een woonboot maximaal 3,5 meter. Bij de voorgestelde woonschepen zou de hoogte 4 meter zijn en is er sprake van een afwijking van de beheersverordening. De beheersverordening beoogt geen verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden.

De extra hoogte draagt bij aan het maken van een extra verdieping wat in dit plan resulteert in 2 wooneenheden. In het Woonbotenbeleid (september 2007) is opgenomen dat het vanuit ecologie gewenst is dat het oevergebruik wordt beperkt. Met name het oevergebruik bij woonboten verhoudt zich slecht tot de ecologische functie van de oevers. Met dit plan zou het oevergebruik juist intensiever worden.



Luchtfoto



Stedelijk groenstructuur (groen)

Conclusie

Met het realiseren van de twee appartementen per woonschip is een intensivering van de woonfunctie, de bebouwing en het gebruik van de oevers te verwachten. In de stedelijke groenstructuur is dit geen gewenste ontwikkeling. In het advies weegt het belang van stedelijke groenstructuur zwaarder dan de mogelijkheid om te verdichten. Daarbij is of wordt de omgeving buiten de stedelijke groenstructuur al dicht bebouwd. Verder kan er van het plan een niet gewenste precedentwerking uitgaan. In stedenbouwkundig opzicht is het advies om niet van de beheersverordeningen af te wijken ten behoeve van dit plan.

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

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.

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 het vormen van een extra 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 dient de feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m² te hebben. Met het begrip oorspronkelijke gebruiksoppervlakte wordt de gebruiksoppervlakte bij de eerste bouw bedoeld. Uit

intern onderzoek volgt dat de gebruiksoppervlakte bij de eerste bouw geen 140 m2 betreft. Daarnaast geldt een andere fysieke kwaliteitseis dat de te vormen woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m2 heeft. Ook aan deze eis wordt niet voldaan.

Wij komen niet toe aan een verdere beoordeling. De commissie adviseert negatief over de onderhavige aanvraag.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij met het besluit van 26 augustus 2020 (verzonden op 26 augustus 2020) gebruikgemaakt van onze bevoegdheid om deze beslistermijn te verlengen.

Voorafgaand contact

Per e-mail van 17 augustus 2020 heeft onze casemanager u op de hoogte gesteld van ons voornemen om uw aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren op basis van het negatieve stedenbouwkundig advies. U bent hierbij per e-mail op 26 augustus 2020 in de gelegenheid gesteld uw aanvraag binnen drie weken in te trekken of aan te passen. Van deze mogelijkheid is geen gebruikgemaakt.

Besluit

Ons zijn geen omstandigheden en redenen bekend om bovenstaand negatieve advies van de afdeling Stedenbouw en het advies van de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad niet over te nemen. Wij besluiten daarom om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 2 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.

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

