

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 28 oktober 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-18051
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om de omgevingsvergunning, aangevraagd door
voor het vervangen van een bestaand pand en het vergroten van het gedeelte aan de
achterzijde ten behoeve van het realiseren van 7 appartementen op het adres **Gansstraat 36** in Utrecht
te weigeren.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- bouw;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Voor het perceel **Gansstraat 36** in Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2012) en het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017). Het perceel heeft op grond van het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' de bestemming 'Wonen'. Artikel 22.1 van de regels geeft aan dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast.

Artikel 22.2.1, onder a, van de regels stelt dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Artikel 22.2.1, onder e, van de regels stelt daarnaast dat de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaan op het moment van in werking treden van het plan, moet worden gehandhaafd. Op grond van artikel 22.3 van de regels kan hiervan worden afgeweken voor zover ter plaatse een kap is toegestaan, met een dakhelling van 15° tot 75° en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.

In artikel 22.6 zijn de specifieke gebruiks- en bouwregels met betrekking tot woningsplitsing opgenomen. Artikel 22.6, lid 1, stelt dat het niet is toegestaan om een bestaande woning te gebruiken

en/of te verbouwen ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning. Op grond van artikel 22.6, lid 2, kan hiervan worden afgeweken indien:

- a. de oorspronkelijke bruto vloer oppervlakte van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², of
- b. de bestaande woning is gelegen in het functiemengingsgebied aan weerszijden van de Albatrosstraat, zoals aangegeven op onderstaande uitsnede van de bij dit plan behorende verbeelding.

Volgens artikel 22.6, lid 3, geldt dat – in geval van toepassing van lid 2 – de bruto vloeroppervlakte van een zelfstandige woning niet minder mag bedragen van 50m².

Artikel 4.4, onder a, van de regels van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' stelt dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

Op grond van artikel 4.4, onder b, van de regels kan hiervan worden afgeweken 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:

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

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vervangen van een bestaand pand en het vergroten van het gedeelte aan de achterzijde ten behoeve van het realiseren van 7 appartementen op het adres **Gansstraat 36**. Deze aanvraag past niet binnen de ter plaatse geldende planologische regelingen.

Het vervangen van een bestaand pand en het vergroten van het gedeelte aan de achterzijde ten behoeve van het realiseren van 7 appartementen is in strijd met artikel 22.2.1, onder a, van de regels. Op grond van dit artikel mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen bouwvlakken. Het balkon steekt aan de achterzijde echter uit buiten het bouwvlak.

Daarnaast is het plan in strijd met artikel 22.2.1, onder e, van de regels, omdat de kapafdekking wordt gewijzigd naar een plat dak. Artikel 22.2.1 stelt echter dat de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaan op het moment van de in werking treden van het plan, moet worden gehandhaafd.

Het plan is ook in strijd met artikel 22.6, lid 1, van de regels van het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' en artikel 4.4, onder a, van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'. Op grond van deze artikelen is woningsplitsing niet toegestaan. Het realiseren van 7 appartementen valt onder woningsplitsing, waardoor dit in strijd is met beide bestemmingsplannen.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van art. 2.12, lid 1 sub a onder 1 (voor het splitsen van de woningen), en artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 1 (voor het wijzigen van

de bestaande afdekking) en lid 4 (voor het balkon buiten het bouwvlak), van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Juridisch kader

Activiteit 'Bouw'

Op grond van artikel 2, 1 lid 1 onder 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 onder 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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo 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.

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

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 eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan 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 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 het bestemmingsplan– te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam. In het Toetsteam zijn de diverse gemeentelijke afdelingen, waaronder Economische Zaken, Juridische Zaken, Vergunningen en Stedenbouw vertegenwoordigd.

Advies met betrekking tot aanvraag

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in casu niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning. Voor het plan geldt als geheel het advies om niet af te wijken van het bestemmingsplan. Stedenbouw heeft dit advies puntsgewijs toegelicht.

1. Afdekking van de kap aan de Gansstraat

Het pand is gesitueerd aan de Gansstraat. In deze straat komen meerdere 3- tot 4-laagse appartementencomplexen voor. Het bestemmingsplan staat 3 bouwlagen toe. Het huidige plan bestaat uit twee lagen en een kap. Volgens het bestemmingsplan mag de kapafdekking niet worden gewijzigd. Stedenbouw vindt het wijzigen van de kap naar 3 bouwlagen aan de Gansstraat stedenbouwkundig acceptabel, omdat de 3 bouwlagen aansluiten bij de bebouwingshoogte in de

straat. Omwille van dit punt is het stedenbouwkundig acceptabel om af te wijken van het bestemmingsplan.

2. Het splitsen van woningen

Het bouwvlak van het pand aan de Gansstraat is erg diep waardoor er volgens het bestemmingsplan een forse uitbreiding van het bouwvolume mogelijk is. In de huidige situatie is er relatief veel bebouwing op het binnenterrein. In de aanvraag is ervoor gekozen de volledige ruimte van het bestemmingsplan te benutten en hier zeven woningen in te tekenen. In de meeste gevallen is de woning kleiner dan 50 m². Enkele woningen hebben een bruto oppervlak van 36 m² (exclusief de bijbehorende berging elders in het pand). Dit leidt tot woningen die enkel georiënteerd zijn op het binnenterrein of aan de Gansstraat. De woningkwaliteit komt hierdoor onder druk te staan. Daarnaast leidt het aantal woningen tot een toename van de druk op de privacy van de omwonenden en het aantal mensen dat zich verplaatst via de steeg. Stedenbouw oordeelt dat het afwijken van artikel 22.6, lid 1, en het toestaan van 7 woningen leidt tot veel woningen die slechts op het binnenterrein zijn georiënteerd. Stedenbouw adviseert om niet af te wijken van artikel 22.6, lid 1, van het bestemmingsplan. Stedenbouw acht een splitsing van één woning in meerdere woningen wel denkbaar, maar adviseert dat alle nieuwe woningen een entree en oriëntatie dienen te krijgen aan de Gansstraat. Op deze wijze kunnen slaapkamers eventueel op het binnenterrein worden georiënteerd, waardoor het minder druk ontstaat op dit binnenterrein.

3. Balkon

Het balkon aan de achterzijde steekt uit buiten het bouwvlak. Het bouwvlak steekt erg diep in het binnenterrein. Het is niet wenselijk om dit bouwvlak verder te overschrijden voor overige bouwdelen. Dit leidt tot een verdere toename van de bebouwing en inblik op het binnenterrein.

Uw reactie op het advies

Op 20 oktober 2020 bent u per e-mail in kennis gesteld van bovenstaand advies. U bent toen in de gelegenheid gesteld de aanvraag in te trekken of te kiezen voor een weigeringsbesluit. In uw e-mail van 23 oktober 2020 heeft u een reactie gegeven op het advies van Stedenbouw. Uw reactie geven wij hieronder samengevat weer en voorzien wij van een gemeentelijke reactie.

1. *Uw standpunt*

U bent van mening dat de entreesituatie in de huidige situatie al gelegen is in de steeg. Dit verandert niet in de nieuwe situatie. Daarnaast stelt u dat het huidige studentenhuus 9 kamers heeft, waardoor er gedurende de hele dag en ook 's nachts toeloop is. Volgens u zal dit met 6 studio's alleen maar rustiger worden. U stelt dat de steeg privé-eigendom is, waardoor er geen oordeel kan worden geveld over de drukte. Bovendien stelt u dat de entreesituatie aan de voorzijde van het pand ruimtelijk niet is op te lossen. De woningen worden dan te smal met alle regels in acht genomen voor het maken van een veilig trappenhuis. Zodoende zou vrijwel de gehele voorgevel bestaan uit het trappenhuis en zouden alle verblijfsruimten in de zijgevel komen. Volgens u is dit onwenselijk.

Gemeentelijke reactie

Zoals onder punt 2 van het advies met betrekking tot de aanvraag is genoemd, komt met het bouwplan de woningkwaliteit onder druk te staan. Doordat uw aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingsplannen, toetsen wij uw aanvraag aan de nu geldende regels. Het bouwplan voldoet daar niet aan.

2. *Uw standpunt*

U stelt dat er, in plaats van 7, 6 appartementen worden gebouwd. Ten opzichte van de indicatieaanvraag is er dus niet alleen een bouwlaag, maar ook een woning opgeofferd. Alle woningen voldoen volgens u aan de eisen die hieraan gesteld worden in de beleidsregels. De woningen aan de achterzijde hebben enkel gevelopeningen, zodat de privacy niet in het geding is. Wanneer er geen woningsplitsing zou zijn geweest, mogen deze verblijfsruimten inclusief gevelopeningen ook worden verbouwd.

Gemeentelijke reactie

Voor een antwoord op dit standpunt verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie op uw standpunt onder punt 1.

3. *Uw standpunt*

U stelt dat u op basis van het bestemmingsplan boven op de drielaagse bebouwing nog een kapvorm zou moeten toevoegen. In de huidige situatie gaat het om een zadeldak in langsrichting van 5 meter hoog. Hiermee zal nog meer massa worden toegevoegd. Hierbij verwijst u naar recente jurisprudentie (de kapvorm moet worden gehandhaafd, maar niet de kap zelf).

Gemeentelijke reactie

Stedenbouw adviseert positief over het bouwen van drielaagse bebouwing. Wij verwijzen hiervoor naar punt 1 van het stedenbouwkundig advies. Het vergroten ten opzichte van de bestaande bebouwing is dan ook niet een onderdeel waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaren tegen zijn. Dit neemt echter niet weg dat er wel op andere punten stedenbouwkundige bezwaren zijn, zoals beschreven onder de punten 2 en 3 van het advies met betrekking tot de aanvraag.

4. *Uw standpunt*

Volgens u valt een klein deel van het balkon van twee woningen aan de achterzijde buiten het bouwvlak. U stelt dat u dit punt over het hoofd heeft gezien. U wilt hierin tegemoetkomen door de balkons op te schuiven tot het op het bouwvlak van de achterliggende woning.

Gemeentelijke reactie

Het staat u vrij om een nieuwe aanvraag in te dienen waarop het balkon op een andere plek zit. Omdat wij genooddaakt zijn binnen de wettelijke beslistermijn een beslissing te nemen op de ingediende aanvraag, zien wij geen kans u in de gelegenheid te stellen het bouwplan hierop aan te passen. Bovendien neemt het verschuiven van de balkons niet weg dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog steeds een bezwaar is tegen het splitsen van de woningen, zoals beschreven onder de punten 2 en 3 van het advies met betrekking tot de aanvraag.

Uit het voorgaande volgt dat uw reactie niet leidt tot een verandering van het advies met betrekking tot de aanvraag. Ons zijn geen redenen bekend om het hierboven genoemde advies niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen.

Besluit

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1, en artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2, van de Wabo te weigeren.

Overigens wijzen wij erop dat onvoldoende is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die gelden voor de aspecten luchtkwaliteit, bodem en ecologie. Op deze onderdelen hebben wij de aanvraag dan ook niet beoordeeld.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9, lid 1, van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, van de Wabo hebben wij op 11 september 2020 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om de beslissingstermijn te verlengen.

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.