

Architectenbureau Marcel de Ruiter  
t.a.v. de heer M. de Ruiter  
Keizerstraat 45  
4201 XN GORINCHEM

Behandeld door De heer K. Karapetjan  
Doorkiesnummer 030 286 4797  
E-mail k.karapetjan@utrecht.nl  
Bijlage(n)  
Leges



Datum 1 april 2021  
Ons kenmerk HZ\_WABO-20-42066  
Onderwerp Besluit weigering  
omgevingsvergunning  
Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer De Ruiter,

We besluiten om de omgevingsvergunning aangevraagd door Apotheek Buijs B.V. **te weigeren** voor het transformeren van de praktijkruimte op de eerste verdieping ten behoeve van twee appartementen, het vergroten van de uitbouw aan de achterzijde op de begane grond en het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van het appartement op de eerste en tweede verdieping op het adres: **Balijelaan 6, Balijelaan 6 BS en Balijelaan 8B** in Utrecht.

Ons besluit over uw aanvraag 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 en artikel 2.12 van de Wabo)

#### *Planologisch kader*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Rivierenwijk".

Uw bouwplan is in strijd met artikel 4 lid 2a onder 1 en lid 2b onder 2 en 6 van het geldende bestemmingsplan.

Ter plaatse geldt tevens het Paraplu-bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Dit bestemmingsplan is op 30 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Uw bouwplan is tevens in strijd met dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan schrijft voor dat 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 (artikel 4.4 a van de voorschriften). Ook zijn specifieke regels opgenomen in verband met woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen (artikel 5.3 van de voorschriften).

Ingevolge artikel 4.4 onder b van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders van de regel onder a afwijken en omzetting of woningvorming toestaan, 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.

De beleidsregels als bedoeld in het bepaalde in artikel 4.4, onder b, van het bestemmingsplan Chw algemene regels over bouwen en gebruik zijn de beleidsregels **'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT'** van 8 juli 2020. Met dit beleid 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.

Bij de beoordeling van een vergunning voor een bouwkundige splitsing/ woningvorming wordt een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Deze toets bestaat blijkens de genoemde beleidsregels omzetten en splitsen uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen en uit een algemene toets, waarbij alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid worden gewogen. Deze twee delen van de leefbaarheidstoets zijn cumulatief van aard. Indien dus aan één van de twee delen van deze toets niet wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd. Wij hebben in dit geval enkel de fysieke leefbaarheidstoets uitgevoerd en is op grond van de uitkomsten van die toets tot de conclusie gekomen dat negatief dient te worden beslist op deze aanvraag.

Wij zijn bevoegd om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo jo artikel 4.4 lid b van het bestemmingsplan medewerking aan het plan te verlenen.

#### *Juridisch kader*

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 bestemmingsplan.

#### *Beoordeling van de aanvraag*

Wij kunnen afwijken van vermeld verbod en woningvorming toestaan, als (onder andere) aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Wij hebben de aanvraag daarom voor advies intern voorgelegd. Haar advies luidt als volgt:

Een aanvraag voor het bouwkundige splitsen wordt getoetst aan fysieke kwaliteits- en algemene leefbaarheidseisen. De fysieke kwaliteitseisen luiden als volgt:

1. De oorspronkelijke gebruiksbruto-oppervlakte (gbo) van de te splitsen woning moet minimaal 140m<sup>2</sup> bedragen;
2. De oppervlakte van de nog te realiseren woonruimten moeten minimaal 50m<sup>2</sup> bedragen.

Over dit bouwplan wordt negatief geadviseerd omdat uit onderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke gebruiksbruto-oppervlakte van de nog te splitsen woning op de 1<sup>ste</sup> verdieping kleiner is dan 140m<sup>2</sup>. In dit verband merken wij op dat de 140 m<sup>2</sup>-norm die geldt voor de oorspronkelijke gebruiksbruto-oppervlakte is uitdrukkelijk in het beleid opgenomen om te voorkomen dat woningen eerst worden uitgebreid om vervolgens alsnog in aanmerking te komen voor een bouwkundige

splitsing. Hiermee wordt de stedelijke omgeving juridisch beschermd tegen een ongebreidelde opdeling in meerdere zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimten.

Tot dusverre hebben wij de normen uit de fysieke leefbaarheidstoets, zoals de 140 m<sup>2</sup> strikt gehanteerd. Wij zien in dit concrete geval geen aanleiding om hiervan af te wijken. Om deze reden besluiten wij negatief over deze aanvraag. Daarbij achten wij het van belang dat woningen met deze oppervlakte bij voorkeur behouden blijven als eengezinswoningen. Als met een bouwkundige splitsing van deze reeds omgezette woning zou worden ingestemd, betekent dit een onomkeerbare situatie. Zoals hierboven al aangegeven wordt de fysieke kwaliteitseis van minimaal 140m<sup>2</sup> strikt gehanteerd en wordt daarmee gestreefd naar het behoud van dergelijke woningen. Wij zijn niet toegekomen aan een algemene leefbaarheidstoets in dit specifieke dossier nu reeds niet voldaan wordt aan de fysieke kwaliteitseis. In dit verband merken wij wel op dat een negatieve leefbaarheidsoordeel heeft plaatsgevonden (aantasting woon –en leefklimaat) bij een eerdere andere aanvraag om vergunning voor woningvorming van een pand in deze laan.

#### *Belangenafweging*

In het kader van een te maken belangenafweging zijn wij van oordeel dat het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing van vermeld pand niet opweegt tegen het belang dat wordt gediend met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals hiervoor zijn aangegeven. Wij voorzien bovendien een ongewenste precedentwerking als met deze aanvraag wordt ingestemd.

Om deze redenen besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

#### *Voornemen bekendgemaakt*

Op 25 maart 2021 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van het voornemen. U bent tevens in de gelegenheid gesteld uw aanvraag in te trekken. U heeft besloten uw aanvraag niet in te trekken. Wij hebben erop gewezen dat dit betekent dat wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning afwijzen.

#### *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.

U bent voor dit besluit leges verschuldigd. Hierover ontvangt u apart bericht.

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.

*Heeft u vragen?*

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij de heer K. Karapetjan, telefoonnummer: 030 - 286 48 34, e-mailadres: k.karapetjan@utrecht.nl.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs  
Hoofd Vergunningen