

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Leges**



**Datum** 10 september 2020  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-08018  
**Onderwerp** Besluit weigering vergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 6 maart 2020 heeft [ ] als gemachtigde namens u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het adres **Van Vollenhovenlaan 451 t/m 687**. De aanvraag voorziet in het verbouwen van de algemene ruimten van de begane grond (plint) tot woningen. Deze aanvraag is door ons geregistreerd onder HZ\_WABO-20-08018. Wij hebben besloten de aanvraag te weigeren. .  
Onderstaand treft u een nadere motivering aan van ons besluit.

**Activiteiten**

Uw aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

**Procedure**

De reguliere voorbereidingsprocedure is op uw aanvraag van toepassing.

De beslissing op uw aanvraag is bij besluit van 15 mei 2020 verlengd met 6 weken.

Op uw verzoek is de beslissing op uw aanvraag verder enige malen opgeschort met respectievelijk 4 en 6 weken.

**Planologisch kader**

Voor het perceel geldt de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk, vastgesteld door de gemeenteraad dd. 19 maart 2015.

Hierin is het volgende bepaald:

Artikel: 3.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

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

b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

Tevens is van toepassing de Beheersverordening Algemene regels actualiseren, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017.

Voor de toetsing van uw aanvraag is artikel 4 van belang.

Artikel 4: Woningvorming en omzetting:

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.

b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, 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;

#### **Toetsing aanvraag aan beheersverordening.**

Naar onze mening is de aanvraag in strijd met de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk.

De beheersverordening staat naar onze mening geen woonfunctie in de plint toe. Onder bestaand gebruik wordt blijkens artikel 1.14 van de verordening –kort samengevat– verstaan:

het (legale) gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op tijdstip van de vaststelling van de verordening of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik.

Aan de Van Vollenhovenlaan 451– 687 was –voorzover ons bekend– een woonzorgcomplex gevestigd, genaamd De Keizershof.

Ter plaatse verbleven zorg behoevende, veelal oudere, bewoners. De exploitatie was in handen van de Ontzorgd Wonen Groep. Blijkens tekening van het pand was de plint en kelder in gebruik als algemene ruimten behorende bij de zorgflat/wooncomplex.

De ruimten in op de begane grond en kelder betreffen: biljartzaal, eetzaal, vide keuken, beheerswoning, verblijf voor personeel behorende bij het ter plaatse gevestigde verzorgingstehuis/zorgflat De Keizershof. In de kelder was een keuken, berging opstelplaats voor serveerwagens en administratieruimte aanwezig. Dit laatste komt ook grotendeels overeen met de tekening die u bij uw aanvraag heeft ingediend. Op de begane grond zijn op uw tekening ook ruimten als kantoor aangegeven en een kapsalon.

Naar onze mening is hier sprake van een gebruik als algemene ruimten behorende bij een zorgflat. Wij kwalificeren dit als een maatschappelijke/dienstverlenende functie. Dit is naar onze mening ook het rechtens toegestane (bestaande) gebruik op grond van de geldende beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk.

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in een herbestemming c.q. transformatie ten behoeve van zelfstandige woonruimten. Naar onze mening is dit voorgestane gebruik strijdig met de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk. De functie van de ruimten op de begane grond en kelder kenmerken wij – zoals gesteld– als maatschappelijk en dienstverlenend, ondersteunend aan het gevestigde zorgflat.

Voorzover uitgegaan dient te worden van een woongebouw als bestaand gebruik is er evengoed strijdigheid, t.w. met de algemene regels actualiseren. In deze beheersverordening is zoals hierboven aangegeven een specifieke regeling opgenomen voor woningvorming, waarvan in deze aanvraag sprake

is. Dit is slechts mogelijk met een planologisch afwijkingsbesluit (omgevingsvergunning). Verder zijn in voor woningvorming nadere toetsingscriteria opgesteld die zien op een goed woon- en leefklimaat en het ontstaan van kwalitatief goede woningen en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

### **Samengevat.**

Naar onze mening is de aanvraag primair strijdig met artikel 3.1 van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk. Het bestaande gebruik van de begane grond en kelderruimte kwalificeren wij als maatschappelijk/dienstverlenend en geen woonfunctie.

Voorzover uitgegaan dient te worden van een woongebouw is er evengoed strijdigheid, t.w. met artikel 4 van de beheersverordening Algemene regels actualiseren.

Er is –hoe dan ook –een planologische afwijkingsbesluit vereist voor het verlenen van medewerking.

Daarbij dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

### **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 van de Wabo, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een beheersverordening.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 sub c 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 artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub 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 beheersverordening.

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 van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen (het Besluit omgevingsrecht). Daarnaast mag er geen strijdigheid zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht komt voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo van de beheersverordening wordt afgeweken, in aanmerking: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

### **Stedenbouwkundig advies met betrekking tot aanvraag**

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning –in afwijking van de beheersverordening– te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam van de gemeente Utrecht. In het Toetsteam zijn de verschillende vakafdelingen vertegenwoordigd. Het Toetsteam heeft geadviseerd dat het niet wenselijk om van de beheersverordening af te wijken. Hier ligt de volgende motivatie aan ten grondslag.

De aanvraag voorziet in het herinrichten van de begane grond van een deel van de appartementen en de algemene ruimten.

Door de stedenbouwkundige afdeling is aangegeven dat de voorgestelde woningen op de begane grond te weinig woonkwaliteit hebben. Aan de voorzijde ligt de drukke Beneluxlaan en aan de achterzijde grenzen de woningen direct aan een parkeerterrein. Op het parkeerterrein – in eigendom van de gemeente– wordt geen kwaliteit toegevoegd ter verhoging van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Aan de voorzijde worden terrasjes voorgesteld. Het is niet op de tekeningen aangegeven hoe deze worden ingepast. Voor Kanaleneiland is het van belang dat de hagen behouden blijven voor de tuinstad gedachte van deze wijk. De werkzaamheden aan de flat zijn inmiddels begonnen. De hagen zijn hierbij al verwijderd. Stedenbouwkundig gezien is het van belang dat deze weer terug worden gebracht en het stedenbouwkundig beeld niet (verder) wordt aangetast. Ook vanuit Milieu is een negatief advies verstrekt. Dit in verband met de wettelijke geluidsnormering. Het perceel is namelijk gelegen binnen de geluidszone van de Beneluxlaan. Zo zal er een afzonderlijke procedure voor hogere grenswaarde moeten worden doorlopen. Nader onderzoek zal daarvoor noodzakelijk zijn. Daarnaast is in de plannen geen geluidsluwe gevel aanwezig en wordt niet voldaan aan de eisen uit de geluidsnota. Ook de door de gemeente gestelde eisen op grond van de fysieke eisen (o.a. minimale oppervlakte) wordt niet gehaald. Verder is onduidelijk hoe de extra parkeerbehoefte als gevolg van de voorgestane nieuwe gebruiksfunctie wordt opgevangen. Dit staat in relatie tot het aangrenzende parkeerterrein. Ook voldoet uw plan niet aan de gestelde fysieke eisen (minimale oppervlakte) die aan woningen worden gesteld op grond van gemeentelijk beleid voor woningvorming en gelet op het vorenstaande evenmin aan de overige gestelde eisen die zien op een goed woon en leefklimaat.

### **Voornemen.**

U bent op 4 augustus 2020 schriftelijk op de hoogte gesteld van het negatieve gemeentelijke standpunt op uw aanvraag. Tijdens een eerder overleg heeft u aangegeven dat naar uw mening het bouwplan in het geheel niet strijdig is met de beheersverordening. Dit standpunt delen wij niet. Kortheidshalve verwijzen wij hiervoor naar het gestelde onder het kopje toetsing aanvraag aan beheersverordening. Inhoudelijk is tijdens het overleg met u benadrukt dat de woningen op de begane grond onvoldoende kwaliteit (voorzijde drukke weg, achterzijde parkeerterrein) hebben. Verder is gewezen op het belang van een integrale benadering ook in relatie tot eerder genoemd parkeerterrein.

### **Standpunt college.**

Wij onderschrijven de ambtelijke negatieve advisering. In navolging daarvan staan wij op het standpunt dat de voorgestelde bouwplan geen sprake is van kwalitatief goede woningen. Dit mede gelet op de ligging aan een drukke doorgaande weg, parkeerterrein en het gegeven dat niet voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid t.a.v. een geluidsluwe gevel. Daarnaast hechten wij groot belang aan een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing waarbij ook het aanliggend parkeerterrein in de beoordeling wordt betrokken. Dit is thans niet het geval. De aanvraag kan enkel in die onderlinge ruimtelijke samenhang worden beoordeeld. Dit geldt ook voor de opvang van de extra parkeerbehoefte als gevolg van uw plan en de realisering van buitenruimte.

Om de hierboven aangegeven stedenbouwkundige redenen zijn wij niet bereid om af te wijken van de beheersverordening. Naar onze mening verzet inwilliging van uw aanvraag zich tegen de belangen die gediend zijn met een goed woon- en leefmilieu en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

**Besluit.**

In artikel 2.10 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning genoemd, waaronder strijdigheid met de beheersverordening. Hiervan is naar onze mening sprake. Wij hebben dan ook besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

**Betaling leges**

U bent voor de verrichte werkzaamheden het legesbedrag van \_\_\_\_\_ verschuldigd. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

**Publicatie besluit**

Wij publiceren dit besluit op de volgende website: [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

**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.

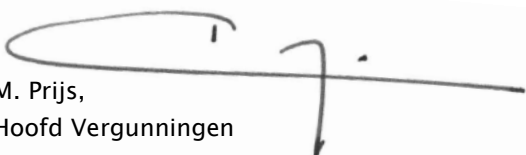
Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

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.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

**Vergunningen, Toezicht en Handhaving**

Afdeling Vergunningen

Ons Kenmerk HZ\_WABO-20-08018

