

B & S Bouwconsult B.V.

t.a.v. de heer 5.1.2.e

van Galenlaan 3 A

3742 AJ BAARN

5.1.2.e

Behandeld door Mevrouw 5.1.2.e
 Doorkiesnummer 5.1.2.e
 E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl
 Bijlage(n) geen
 Leges € 5.1.2.b

Datum 19 februari 2024
 Ons kenmerk HZ_WABO-23-36460
 Onderwerp Besluit weigering
 omgevingsvergunning

Verzonden
 Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2.e

We hebben besloten om de omgevingsvergunning aangevraagd door 5.1.2.e te weigeren voor het vergroten van een woning en het splitsen van deze woning naar twee zelfstandige woningen op het adres **Bremstraat 83** in Utrecht.

Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Op het betreffende perceel zijn de bestemmingsplannen 'Ondiep' en 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' van toepassing.

Bestemmingsplan 'Ondiep'

Het perceel heeft de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 3 van de regels bij het bestemmingsplan 'Ondiep'), evenals de aanduiding 'maximale aantal bouwlagen: 1'.

Ingevolge 3.2, aanhef en onder a, van de regels bij het bestemmingsplan 'Ondiep' mogen op of in de in het eerste lid bedoelde gronden uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder specifieke voorwaarden. Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
4. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot;
5. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn onderdoorgangen toegestaan, waarvoor een hoogte geldt van één bouwlaag.

Ingevolge 3.5, aanhef, onder a, van de regels bij het bestemmingsplan 'Ondiep' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2, aanhef en onder a, voor het realiseren van een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van een of twee bouwlagen, met dien verstande dat:

1. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;

2. toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voor zover de woning is gelegen aan de Papaverstraat, de Knopstraat, de Narcisstraat, de Korenbloemstraat, de Seringstraat, de even huisnummers tot en met nummer 146 en in het gebied dat begrensd wordt door de Korenbloemstraat, de Amsterdamsestraatweg, de Papaverstraat en de spoorweg Utrecht-Amsterdam;
3. er geen onevenredige nadelig effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
4. vrijstelling niet verleend wordt indien het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan al bestond uit 3 of meer bouwlagen;
5. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de onder a sub 1 tot en met 4 genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - elders in de straat reeds hoofdgebouwen met vergelijkbare hoogte zijn afgedekt met een kap of een bijzondere bouwlaag;
 - een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw, of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag, heeft een helling van maximaal 60°.

'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'

Ingevolge artikel 5.2 van de regels bij het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' is het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan de voorwaarden uit artikel 12.3.

Ingevolge artikel 12.3, eerste lid, van de regels bij het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' is het verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.

Ingevolge artikel 12.3, derde lid, van de regels bij het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregel 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsing en omzetten) gemeente Utrecht' blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimte of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de privacy van omwonenden;
- c. de verkeers- of parkeersituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende panden.

Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten van een woning en het splitsen van deze woning naar twee zelfstandige woningen op het adres Bremstraat 83 te Utrecht. Deze aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan 'Ondiep' en 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'.

Het vergroten van de woning is in strijd met artikel 3.2, aanhef en onder a, van de regels bij het bestemmingsplan 'Ondiep'. Op grond van dit artikel mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen

dan op de plankaart is aangegeven. Door het vergroten van de woning ontstaat er een nieuwe bouwlaag. Het bestemmingsplan laat het vergroten van de woning daarom niet toe.

Het vergroten van de woning voldoet daarnaast niet aan de voorwaarde uit het tweede lid van artikel 3.5 van de regels bij het bestemmingsplan 'Ondiep' om af te wijken van de regels uit artikel 3.2, aanhef en onder a. Uw perceel valt namelijk niet onder één van de genoemde locaties.

Het splitsen van de woning in twee zelfstandige woningen is in strijd met artikel 5.2 en 12.3, eerste lid, van de regels bij het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Op grond van deze artikelen is het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning tot gevolg heeft verboden.

Daarnaast wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 12.3, derde lid, van de regels bij het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Er wordt niet voldaan aan de fysieke kwaliteitseisen.

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels een procedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Juridisch kader

Op 1 januari 2024 is de Wabo ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft de Wabo van toepassing zoals die was op het moment dat een aanvraag om de omgevingsvergunning was ingediend voordat de Omgevingswet in werking trad.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, 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.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, 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.

In artikel 2.10, eerste lid, sub c, Wabo is bepaald dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in 2.1, eerste lid, sub a, de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met een bestemmingsplan.

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

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

Gelet op artikel 5, aanhef, onder a, van de regels bij het bestemmingsplan 'Ondiep' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2, aanhef en onder a,

voor het realiseren van een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van een of twee bouwlagen, als voldaan wordt aan de in dat artikel genoemde voorwaarden (zie 'Planologisch kader').

Gelet op artikel 12.3, derde lid, van de regels bij het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als voldaan wordt aan de in dat artikel genoemde voorwaarden (zie 'Planologisch kader').

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning –in afwijking van het bestemmingsplan– te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling en het Ambtelijk Overleg Wijziging Samenstelling Woonruimtevoorraad (hierna: het Ambtelijk Overleg).

Adviezen met betrekking tot aanvraag

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in dit geval niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning. Het stedenbouwkundige advies luidt als volgt:

Het plan betreft het vergroten van een woning en het splitsen naar twee zelfstandige woningen. Momenteel bestaat de woning uit een gedeelte met één laag en een gedeelte met één laag en kap. In het voorstel wordt de woning gesplitst en beiden verhoogd naar twee bouwlagen met kap. In het bestemmingsplan zijn er vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor bepaalde straten waar onder bepaalde voorwaarden een extra bouwlaag wordt mogelijk gemaakt. Deze straat valt hier niet onder.

Desondanks zijn er op een aantal plaatsen in de straat dakopbouwen gerealiseerd. Deze situaties zijn echter niet met elkaar te vergelijken, waardoor geen sprake is van gelijke gevallen. Het vergroten van de woning(en) naar twee bouwlagen met kap geeft onevenredige belemmering voor de naastgelegen percelen. Het voorstel is daarom stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.

Vanuit het oogpunt van het Ambtelijk Overleg is het in dit geval niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning. Het advies luidt als volgt:

Het Ambtelijk Overleg adviseert na uitvoering van de leefbaarheidstoets negatief over deze aanvraag. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. Bij het eerste deel wordt aan de fysieke kwaliteitseisen getoetst. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de te splitsen woning. Indien niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning door het college geweigerd.

Bij het tweede deel wordt aan de algemene leefbaarheid getoetst. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Het college weigert de vergunning ook wanneer niet aan deze algemene leefbaarheidstoets wordt voldaan. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moeten de nieuwe woonruimten voldoen aan eisen die betrekking hebben op het gebruiksoppervlak.

Gebruiksoppervlakte:

De feitelijk te verbouwen woning moet een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580)

van minimaal 140 m2 hebben. Daarnaast moeten de te vormen woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 50 m2.

Uit de beoordeling van de aangeleverde stukken volgt dat aan de eis van minimaal 140 m2 niet wordt voldaan. De oorspronkelijke woning is kleiner dan 140 m2, wat betekent dat de aanvraag niet voldoet aan de gestelde fysieke kwaliteitseisen. Dat de te vormen appartementen wel minimaal 50 m2 zijn maakt deze conclusie niet anders.

De fysieke kwaliteitseisen zijn harde eisen en bedoeld om te waarborgen dat er kwalitatief goede woonruimte beschikbaar komt voor bijvoorbeeld starters. In dit geval wordt niet aan die eisen voldaan en is de bouwkundige splitsing dus niet mogelijk. Dit leidt tot een negatief advies vanuit het Ambtelijk Overleg.

Omdat de eisen aan de gebruiksoppervlakte niet worden gehaald, kunnen de geluidseisen en de algemene leefbaarheidstoets onbesproken blijven.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaande adviezen van de afdeling Stedenbouw en het Ambtelijk Overleg Wijziging Samenstelling Woonruimtevoorraad niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te handelen. Wij hebben daarom besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, aanhef, eerste lid, sub c, Wabo te weigeren.

Overigens hebben wij de aanvraag niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening, aangezien uw aanvraag al geweigerd moet worden wegens strijd met het bestemmingsplan. Het is dus mogelijk dat er meer weigeringsgronden aanwezig zijn.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9, eerste lid, Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag om omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, tweede lid, Wabo hebben wij op 18 december 2023 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

Voornemen bekendgemaakt

Op 2 februari 2024 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van ons voornemen om de omgevingsvergunning te weigeren. Wij hebben aan u voorgelegd de aanvraag in te trekken of een weigeringsbesluit te ontvangen. U heeft de aanvraag niet ingetrokken of een reactie gegeven. Om deze reden moet de aanvraag geweigerd worden.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € 5.1.2.b
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,

5.1.2.e

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

Overweegt u in bezwaar te gaan? Bent u het nog steeds niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar