



**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)** 1 set gewaarmerkte stukken

**Datum** 25 juni 2019  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-19-07230  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor het wijzigen van de indeling en het toevoegen van een kap ten behoeve van drie bovenwoningen op de adressen **Daendelsstraat 31, 33, 33A** en **Laurens Reaalstraat 14** in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

#### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

#### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie,

#### Verlengen beslistermijn

Op 14 mei 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

#### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

#### Uitvoering

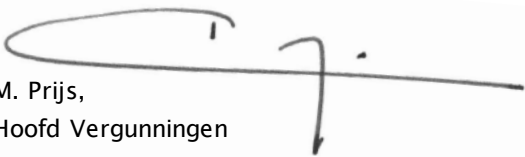
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer e-mailadres:

### 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

Bent u het 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](http://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

## Beoordeling reacties

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Hieronder is deze reactie kort samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

## Samenvatting reactie

Reclamant woont nabij de percelen waarvoor een vergunning is aangevraagd. Reclamant is van mening dat het toevoegen van vier wooneenheden in de straat tot een toename van het aantal auto's leidt, terwijl parkeerdruk al hoog is. Ook hebben de te realiseren wooneenheden geen ruimte op eigen terrein om fietsen te parkeren. In de straat staan al veel fietsen op de stoep en tegen de huizen geparkeerd. De oudere woningen in de straat zijn gehorig. De aanvrager moet verplicht worden om bij de verbouwing, ter voorkoming van geluidsoverlast, het meest kwalitatieve isolatiemateriaal te gebruiken. De kozijnen en deuren van de panden dienen in dezelfde kleuren zoals bij alle andere panden in de straat te worden uitgevoerd. De panden moeten een juist huisnummer hebben, zodat het voor omwonenden duidelijk is waar men moeten klagen bij overlast. Reclamant wil een schema van de verbouwing, te meer nu een eerdere verbouwing aan een van de panden zeer lang heeft geduurd en de nodige hinder heeft opgeleverd. Het college moet er bij de aanvrager op aandringen dat de omwonenden over de bouwplannen worden geïnformeerd. Het college dient er op toe te zien dat de nieuwe bewoning van de panden niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de straat.

## Toetsingskader

Voor de percelen Daendelsstraat 31, 33 en 33A en Laurens Reaalstraat 14 te Utrecht geldt het bestemmingsplan 'Lombok en omgeving'. De percelen Daendelsstraat 33 en 33A en het perceel Laurens Reaalstraat 14 hebben binnen het plan de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 7). Het perceel Daendelsstraat 31 heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden 3' (artikel 10).

Op grond van artikel 7.1 sub a van de bestemmingsplanvoorschriften mogen de op de plankaart voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden worden gebruikt voor wonen. Artikel 7, lid 3.2, sub b van de planvoorschriften bepaalt dat het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven, in dit geval twee bouwlagen. Artikel 7, lid 3.2, sub c bepaalt dat de afdekking van een hoofdgebouw, zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden gewijzigd.

Artikel 10.1 van de planvoorschriften bepaalt, voor zover hier van belang, dat de op de plankaart voor 'Gemengde doeleinden 3' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor wonen en op de begane grond tevens voor bedrijven, als genoemd in categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 10, lid 3.2, sub b bepaalt dat het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven, in dit geval twee bouwlagen. Artikel 10, lid 3.2, sub c bepaalt dat de afdekking van een hoofdgebouw, zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden gewijzigd.

Het bouwplan voorziet in het uitbreiden van de woningen op de adressen Daendelsstraat 33A en Laurens Reaalstraat 14 door het toevoegen van een kap aan de bestaande woning. Voorts wordt de bestaande kap (tweede verdieping) van de woning op het adres Daendelsstraat 31 vergroot, zodat de nieuw te realiseren kappen aansluiten op deze bestaande kap. Het bouwplan is in strijd met artikel 7, lid 3.2, sub b en c en artikel 10, lid 3.2, sub b en c van de planvoorschriften. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan echter afwijken.

Artikel 7, lid 4.1, sub a van de planvoorschriften voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van een of twee bouwlagen, met dien verstande dat:

1. geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat, of gebied, waar onder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
2. er geen onevenredige nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy, en bezonning voor aangelegen percelen.
3. vrijstelling wordt niet verleend indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan al bestond uit drie of meer bouwlagen.

Artikel 7, lid 4.2 bepaalt dat het college vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub c, voor het wijzigen van de bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van één, twee of drie bouwlagen, met dien verstande, dat:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waar onder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
- b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw een dakhelling heeft van maximaal 60°;
- c. de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag een helling heeft van maximaal 60°;
- d. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
- e. dat vrijstelling voor het realiseren van een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag niet verleend wordt, indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan al bestond uit 4 bouwlagen of meer.

De bepalingen van de artikelen 10, lid 4.1, sub a en 10, lid 4.2 van het geldende bestemmingsplan zijn identiek aan de bepalingen van de artikelen 7, lid 4.1, sub a en 7, lid 4.2.

Tevens is op het perceel het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' en het 'Facetbestemmingsplan woningsplitsing II' van toepassing.

Bij de beoordeling of wij medewerking willen verlenen aan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van de bestemming' toetsen wij aan de criteria van artikelen 7, lid 4.1, sub a en lid 4.2 alsmede aan de artikelen 10, lid 4.1, sub a en 10, lid 4.2 en maken wij een belangenafweging waarin de belangen van reclamant worden meegenomen.

### **Gemeentelijke beantwoording**

In eerste instantie merken wij op dat er op 13 oktober 2009 (kenmerk OW20910489) voor de woning op het adres Daendelsstraat 31 een gedoogverklaring is afgegeven, waarin is opgenomen dat de bestaande kamerverhuur in deze woning wordt gedoogd totdat de kamerverhuur wordt beëindigd. Thans is gebleken dat de kamerverhuur in de voormelde woning op 11 november 2017 is geëindigd, nu er vanaf die datum slechts één persoon in de Basisregistratie personen staat ingeschreven. Kamerverhuur op dit adres is dus niet meer toegestaan. Op het adres Daendelsstraat 31 is er sprake van een zelfstandige woning ten behoeve van het huisvesten van één huishouden. De aanvrager heeft op 19 juni 2019 de originele aanvraag hierop aangepast en een nieuwe bouwtekening overgelegd van de juiste bestaande situatie, namelijk een zelfstandige woning ten behoeve van het huisvesten van één huishouden.

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het bouwen van een kap op de woningen op de adressen Daendelsstraat 33A en Laurens Reaalstraat 14 en het (minimaal) vergroten van de bestaande kap van de woning op het adres Daendelsstraat 31, wanneer wij een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten 'bouw' en 'afwijken van de bestemming'.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan akkoord bevonden. Daarbij is overwogen dat het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen met op de hoek een extra bestaande kapverdieping. Het vergroten van het woongebouw wordt gerealiseerd door het doorzetten van deze kapverdieping over het gehele woongebouw. Deze kapvorm sluit aan op het bestaande en past binnen het beeld van de straat. Conform de gemeentelijke welstandsnota worden bij dakopbouwen aan de voorzijde geen dakkappen maar alleen dakramen toegestaan. Het bouwplan voldoet hier aan.

#### *Parkeren*

De opmerking van reclamant dat er door het bouwplan vier (nieuwe) wooneenheden in de straat worden toegevoegd, delen wij niet. Het bouwplan voorziet niet in het bouwen van nieuwe woningen maar in het vergroten van twee bestaande zelfstandige woningen met een kapverdieping en het vergroten, zij het beperkt, van de bestaande kapverdieping op de hoekwoning en het wijzigen van de indeling van deze woning. De zelfstandige woningen zijn bestemd voor het huisvesten van één huishouden.

Artikel 4.3, onder a van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' geeft aan dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, vast staat dat het plan voldoet aan de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Nota Stallen en parkeren 2013 hoort

De Nota geeft duidelijk aan dat voor de functie wonen in het nieuwe Bouwbesluit (ingegaan op 1 april 2012) weer een fietsenberging is vereist. Daarom worden er in de gemeentelijke fietsparkeernorm geen aanvullende eisen gesteld. In dit geval gaat het echter niet om nieuw te bouwen woningen, maar om uitbreiding van bestaande woningen.

Wat betreft de parkeernormen voor auto's merken wij op dat de percelen Daendelsstraat 31 en 33A en het perceel Laurens Reaalstraat 14 liggen in het gebied aangeduid met Zone A2, centraal stedelijk gebied met betaald parkeren. Voor ontwikkelingen in het A2-gebied die onder de drempelwaarde van 1500 m<sup>2</sup> bvo vallen, geldt een minimum parkeernorm van 0. Bij die ontwikkelingen wordt het realiseren van autoparkeerplaatsen dus niet geëist.

Nu voor de aanvrager er geen verplichting bestaat tot het realiseren van fietsparkeerplaatsen, kunnen wij bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening houden met hetgeen reclamant aanvoert ten aanzien van de overlast van geparkeerde fietsen in de straat. Ten aanzien van gevaarlijk gestalde fietsen, bijvoorbeeld als de gestalde fietsen de stoep zodanig blokkeren dat voetgangers er niet langs kunnen en via het fietspad of rijbaan moeten lopen, kan er een melding worden gedaan. Meer informatie hierover is te vinden op de [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl).

#### *Bouwbesluit*

Bij het (ver)bouwen van woningen en gebouwen moet men zich houden aan de regels zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Dit besluit bevat onder meer bouwtechnische eisen waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. De eisen hebben te maken met veiligheid, gezondheid,

bruikbaarheid, toegankelijkheid, milieu en energiezuinigheid. Een bouwplan wordt getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Indien aan de daarin opgenomen bouwtechnische eisen wordt voldaan, dan kunnen wij een aanvrager niet verplichten tot het nemen van extra maatregelen. Dus ook niet de verplichting om het meest kwalitatieve isolatiemateriaal toe te passen.

#### *Welstand*

Nu de panden geen gemeentelijke monumenten zijn, kan er aan de te verlenen omgevingsvergunning geen voorwaarden verbinden ten aanzien van de kleurstelling voor de kozijnen en deuren.

#### *Huisnummers*

Het aanvragen van de omgevingsvergunning heeft gevolgen voor de huisnummering van de panden. De aanvrager krijgt dan ook een apart besluit over de aanpassing van de huisnummers (kenmerk HZ\_NUM-19-18586). De eigenaar moet het nieuwe huisnummer (laten) plaatsen. Dit moet binnen 4 weken na verzending van dit besluit. Als de bouw of verbouw nog niet af is, dan moet het huisnummer op zijn laatst 4 weken voor de oplevering zijn geplaatst. Het huisnummer moet een vast uiterlijk en afmetingen hebben en op de goede plaats zitten. Vanaf de openbare weg moet het altijd goed zichtbaar zijn. De eigenaar blijft hiervoor verantwoordelijk. Het algemeen belang van een goede vindbaarheid van een ieder is hiermee gediend.

#### *Overleg met omwonenden*

Wat betreft het verzoek van reclamant om over het bouwplan te worden geïnformeerd en een schema van de verbouwing te krijgen, merken wij op dat wij een aanvrager adviseren om omwonenden over het bouwplan te informeren, maar dit is geen wettelijke verplichting. Indien reclamant informatie wenst over het bouwproject, is het aan reclamant om hierover contact met de aanvrager op te nemen.

Indien reclamant te zijner tijd van mening is dat het gebruik van de woning niet in overeenstemming is met de verleende omgevingsvergunning, dan staat het reclamant te allen tijde vrij om hierover bij de gemeente een melding te doen dan wel een verzoek om handhavend optreden in te dienen.

#### Conclusie:

Na alle belangen te hebben afgewogen, zien wij geen aanleiding om verdere medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning te onthouden.

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met lid 3.2.b en lid 3.2.c van artikel 7 en artikel 10 van het bestemmingsplan 'Lombok':  
lid 3.2.b het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven (=2);  
lid 3.2.c. de afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden gewijzigd.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie aan met daarbij onze beantwoording.

### Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 7/10 lid 3.2.b respectievelijk lid 3.2.c uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Lombok e.o.' door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 7/10 lid 4.1 respectievelijk artikel 7/10 lid 4.2 van het bestemmingsplan. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen, met op de hoek een extra kapverdieping. Het vergroten van het woongebouw wordt gerealiseerd door het doorzetten van deze kapverdieping over het gehele woongebouw. Deze kapvorm sluit aan op het bestaande en past binnen het beeld van de straat.

### Voorschriften

#### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

### Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De zelfstandige woning aan het adres Daendelsstraat 31 is uitsluitend bestemd voor het huisvesten van één huishouden. Gecontroleerd zal worden of deze woning ook als zodanig wordt gebruikt.
- Het is raadzaam om voorafgaand aan de start van het bouwwerk de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) bij de uitvoering te betrekken. Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht, te bereiken via mail of op telefoonnummer
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
  - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - o de vergunninghouder dit verzoekt.