



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

Datum 5 augustus 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-16108
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 gevels van een voormalige pastorie op het adres: Kanaalstraat 200 en
Kanaalstraat 200A 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 zodat belanghebbenden worden
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start
de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt
aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om
een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op
het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het
secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 11 juli 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

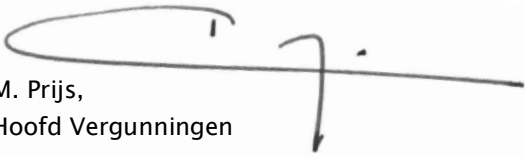
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing
van de werkzaamheden) is de inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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.
- 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

Activiteit Monument

Het wijzigen van het rijksmonument ten behoeve van een herindeling van de begane grond (tbv hospice) en een apart te ontsluiten bovenwoning (artikel 2.1 lid 1 sub f).

Activiteit Monument

Het wijzigen van de achtergevel en het interieur van het rijksmonument (de voormalige pastorie van de St. Antoniuskerk) wat gebruikt wordt als hospice sinds de jaren negentig van de vorige eeuw.

Het pand (de voormalige pastorie) is beschermd op grond van de Erfgoedwet onder nummer 514179.

Overwegingen

Het plan betreft het wijzigen van de indeling van het huidige hospice op de begane grond en het realiseren van een aparte ontsluiting aan de achtergevel van de pastorie, het maken van een balkon op de verdieping, het maken van een nieuwe trap en het indeling van de zolderverdieping ten behoeve van een aparte bovenwoning. Op het dak zullen zonnepanelen worden geplaatst.

De pastorie is intern in de jaren negentig al een keer verbouwd met behoud en herkenbaarheid van de hoofdstructuur.

De huidige pastoriezaal zal worden gewijzigd tot twee gastenkamers voor het hospice. De kamers langs de gang (aan de tuinzijde) worden een ruime badkamer en een derde gastenkamer. Om deze kamers vanuit het huidige hospice te kunnen bereiken wordt er onder de bordestrap (waar nu een kastruimte is) een doorgang gemaakt naar dit later aangebouwde deel van de pastorie. Dit is een aanvaardbare ingreep. Daardoor kan beneden de familiekamer worden gemaakt (die is nu op de verdieping) wat voor het gebruik van het hospice een verbetering is. Het maken van een aparte toegang (in de achtergevel) met trap naar de bovenwoning op de verdieping en de zolder is aanvaardbaar. Vanaf de straat is de nieuwe toegang niet zichtbaar. Ook het balkon op de verdieping (in de hoek) is aanvaardbaar, op deze plek in de achtergevel is het metselwerk in het verleden al een keer gewijzigd. Het balkon zal vanuit de tuin nauwelijks te zien zijn. De nieuwe indeling van de bovenwoning op de eerste verdieping en de zolder stuit niet op bezwaren. De bestaande trap die wordt verwijderd is later ingebouwd en heeft geen monumentale waarden. Op de zolder worden in het achterdakvlak ten behoeve van voldoende daglicht drie kleine dakramen toegevoegd. De zonnepanelen zullen op het achterdakvlak geplaatst worden en zullen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Dit voldoet daarmee aan de gemeentelijk richtlijnen voor het plaatsen van zonnepanelen op monumenten.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 3 juli 2019.

Het plan betreft geen activiteit die betrekking heeft op de in artikel 6.4 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gestelde werkzaamheden. Er is derhalve geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Er is een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de gebruikersbelangen (uitbreiding hospice en maken bovenwoning) waarbij er meer dan voldoende monumentale waarden

behouden blijven. De hoofdstructuur van de oorspronkelijke indeling van de plattegronden blijft in voldoende mate herkenbaar.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.

Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 12 van het bestemmingsplan "Lombok eo". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat een woning alleen als dienstwoning mag worden gebruikt.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 12 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Lombok eo" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De aanvraag betreft het wijzigen van de indeling en gevels van een voormalige pastorie. Het betreft een monument. Het wijzigen van de indeling en gevels van de pastorie hebben geen stedenbouwkundige effecten. Adviezen vanuit Welstand en Erfgoed zijn leidend. Stedenbouw gaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord met de aanvraag.

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.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- 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.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - o een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arbowet).
 - o een tekening van de inrichting van het bouwterrein.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van de BOR, het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

- Woonfunctie
- Woonfunctie voor zorg

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:

- Verbouw en rechtens verkregen niveau

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning.

Brandveilig gebruik

Naar verwachting is voor het brandveilig gebruiken van de begane grond (wonen met zorg) een gebruiksmelding noodzakelijk. Voor de ingebruikname van het gebouw dient te worden beschikt over een actuele melding brandveilig gebruik (beoordeeld en geaccordeerd door Brandweer Utrecht/Veiligheidsregio Utrecht – info.VRU.nl) alvorens het gebouw in gebruik kan 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 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.

Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit art 6.15 t/m 6.18)

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Wijzigingen bestaande bouw:

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215/NTR 3216.

Hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van riolering en/of hemelwaterafvoeren moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.

De voorschriften, als bedoeld in Bouwbesluit 2012 art 6.18 lid a en op grond van de ingediende aanvraaggegevens zijn daarom:

- Plaats, aanlegdiepte en diameter: als bestaand handhaven op de grens van het erf.