

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 31 maart 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-19-38772
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 voorgevel, het verbouwen van een winkel tot woning en het bouwen van een
dakkapel op het zijdakvlak op het adres: Oudegracht 21 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.

De activiteit monumenten is hier niet van toepassing, de bescherming van het monument beperkt zich
tot de werfkelders.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officiëlebekendmakingen.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, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 18 februari 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € 1.229,10 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

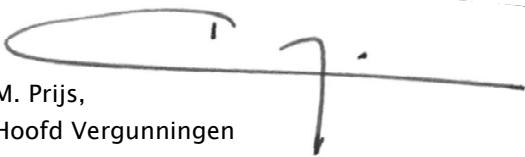
Uitvoering

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

Beantwoording reactie Oudegracht 21 in Utrecht

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De reactie is hieronder samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

Vanuit de nieuwe dakkapel is zicht op het naastgelegen perceel van reclamant. Reclamant vindt dit ongewenst.

Gemeentelijke beantwoording

Naar aanleiding van de reactie van reclamant worden de ramen in de nieuwe dakkapel voorzien van niet-doorzichtige folie. Ook wordt de nieuwe dakkapel iets verplaatst. Deze wordt vlak langs de bestaande dakkapel gebouwd, zodat de nieuwe dakkapel verder van het naastgelegen perceel komt te staan. Gelet op deze veranderingen in het bouwplan is er vanuit de nieuwe dakkapel geen zicht op het perceel van reclamant. Er zal dan ook geen sprake zijn van een onevenredige inbreuk op de privacy.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Van toepassing is het bestemmingsplan "Binnenstad" waarin het perceel de bestemming "Gemengd-2" heeft. Verder is van toepassing het parapluplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.3 van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bouw- en gebruiksbepalingen voor het fietsparkeren, er is geen fietsenberging aanwezig met een minimale oppervlakte van 5 m².
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie(s) 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 en het daaraan gekoppelde Nota Parkeernormen Fiets en Auto van de gemeente Utrecht.
- 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 4.3 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4 van het bestemmingsplan.
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Nota Stallen en Parkeren 2019 hoort. Het plan voorziet op het perceel echter niet in een fietsenberging van minimaal 5 m² ten behoeve van de nieuw te realiseren woning op de begane grond en tussenverdieping. Aanvrager stelt ter aanvulling de fietsenberging beschikbaar op de achterplaats aan de 1e achterstraat 3 op 83 m afstand van de Oudegracht 21 (zie bijgevoegd google maps). De ruimte is zo'n 3 bij 3,5 meter groot en heeft ruimte voor de plaatsing van meerdere fietsen. Op deze wijze wordt voorzien in een adequate fietsenberging.

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.
- De fietsenberging op de achterplaats aan de 1e achterstraat 3, moet blijvend beschikbaar blijven voor deze woning
- 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.

Voorschriften Bouwbesluit

Specifieke voorschriften voor woningsplitsing

Gebaseerd op de eisen voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning gelden de volgende aanvullende voorschriften voor de brandveiligheid en geluidsisolatie:

De minimum weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen appartementen (WBDBO):

- De WBDBO tussen afzonderlijke appartementen moet ten minste 60 minuten bedragen. Dit in afwijking van artikel 2.85 Bouwbesluit en overeenkomstig de eis voor nieuwbouw zoals genoemd artikel 2.84. Dit geldt derhalve voor:
 - de woningscheidende wanden, vloeren, plafonds en trappen;
 - de leidingdoorvoeren van water, gas, elektra en riolering, leidingkokers, schachten en kanalen en dergelijke tussen de afzonderlijke woningen.

De minimum geluidsisolatie tussen appartementen:

- Tussen elk vertrek van een appartement naar het verblijfsgebied van een ander appartement, mag het karakteristieke niveauverschil van luchtgeluid niet minder zijn dan 49 decibel (bepaald volgens NEN 5077);
- Tussen elk vertrek van een appartement naar een vertrek van een ander appartement dat niet in het verblijfsgebied ligt, mag het karakteristieke niveauverschil van luchtgeluid niet minder zijn dan 47 decibel (bepaald volgens NEN 5077).

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).
- Ingevolge artikel 4.1.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Dit betekent dat naast de omgevingsvergunning tevens een vergunning voor de woningvorming is vereist. De vergunning tot woningvorming kunt u aanvragen via de volgende site: www.utrecht.nl/woningvorming. Pas nadat aan u een woningvormingsvergunning is verleend kunt u de wooneenheden in gebruik nemen.
- 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:
 - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.