



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 14 mei 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-05351
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het verbouwen van een kantoor/ praktijk naar acht appartementen op het adres Catharijnesingel 82 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 13 mei 2020 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

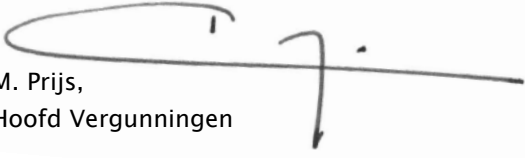
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving,

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

Beoordeling reacties

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend. Hieronder is een samenvatting van de reacties te lezen waarop door de gemeente is gereageerd.

1. Leefbaarheid

Reclamanten geven aan dat bij uitvoering van het bouwplan geluidsoverlast en druk op parkeerplaatsen kan toenemen. Verder geven reclamanten aan dat de sociale cohesie onder druk kan komen te staan en dat in de buurt reeds veel zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) bestaan. Het creëren van nog meer zelfstandige wooneenheden zet de leefbaarheid verder onder druk, aldus reclamanten.

Gemeentelijke reactie:

De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het transformeren van een kantoor/praktijk naar acht appartementen. Deze aanvraag ziet op de activiteit 'bouwen'. Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) moet een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voldoen aan de regels van het bestemmingsplan, de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Als de aanvraag hieraan voldoet, moet de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend en mag er geen belangenafweging plaatsvinden.

De inhoudelijke beoordeling van de aanvraag heeft uitgewezen dat deze voldoet aan alle voorwaarden van artikel 2.10 Wabo. Hierdoor moeten wij de aanvraag verlenen en komen wij niet toe aan een inhoudelijke afweging van uw belangen ten aanzien van de leefbaarheid in uw buurt.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Binnenstad".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we twee reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constatering volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- Het gebouw heeft de bestemming "Gemengd-3 conform artikel 11 van het bestemmingsplan. Op deze bestemming is wonen op de begane grond/kelder en op de verdiepingen toegestaan. De hoofdgebouwen dienen in, het op de bestemmingsplankaart, aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. In artikel 33.1 staat beschreven dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels mogen worden overschreden door tot gebouwen behorende balkons, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m. De ontwikkeling is kleiner dan 1500 m² in A1-gebied. De parkeereis is daardoor 0. Het bouwplan voldoet aan de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan.
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college op 8 april 2020 onder voorwaarden positief geadviseerd over uw aanvraag. Het voorgelegde plan is aanvaardbaar en leidt niet of nauwelijks tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. De nog resterende aanwezige monumentale waarden worden gerespecteerd en blijven behouden. Er is een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid van het pand. Er bestaat geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, met inachtneming van de onderstaande voorschriften. De gestelde voorwaarden vindt u onder het kopje Activiteit monument.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Voorschriften

Voorschriften bouwbesluit

De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

Voorschriften constructies

Wij hebben kennis genomen van de summiere hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt.

Om de constructieve en omgevingsveiligheid nog nader te kunnen beoordelen moeten deze gegevens nog ter controle worden ingediend, **uiterlijk 3 weken voor de uitvoering** van de betreffende bouwwerkzaamheden:

Uitvoeringstekeningen en bijbehorende berekeningen waaruit blijkt dat alle (bestaande en te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en de belendingen, de constructieve samenhang van de delen en de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Een gedetailleerd veiligheids- (BLVC)plan waarin met name de invloed van de bouw- en sloopwerkzaamheden op de omgeving, met de te nemen beheersmaatregelen, is uitgewerkt.

De vergunning wordt dus onder strikte (constructieve) voorwaarden verleend: er mag pas begonnen worden met **graven, slopen en bouwen** als aan deze stukken positief zijn beoordeeld door VTH.

Voorschriften brandveiligheid

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.

Naast bovenstaande conclusie adviseren wij u als verbeterpunt in het bouwwerk om de deuren van de woningen zelfsluitend uit te voeren met vrijloopdrangers.

Voorschriften riolering

Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit artikel 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 hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

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

Gelet op de aard en omvang van de (ver-)bouwwerkzaamheden zijn wijzigingen aan bestaande gebouwinstallaties voor afvalwater noodzakelijk en waarbij redelijkerwijs voldaan kan worden aan de thans geldende bouwregels van artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit 2012 en NEN3215-2018.

Tevens wordt hiermee voldaan aan hoofdstuk 1 en 2, artikel 1a en 1b van de Woningwet.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten op grond van art 4.1.2 van NEN3215-2018 gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk cq. de grens van het erf. De leidingsystemen mogen pas buiten het bouwwerk in de bestaande buitenriolering of perceel aansluitleiding(en) worden samengevoegd tot 1 afvoerleiding voor afvalwater.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018. Let op: er zijn meerdere leidingschachten, derhalve ook meerdere ontspanningsleidingen.
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het

- principe NTR 3216-2018 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. ("Pendelstuk", rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)
- Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, "nagelvast" tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering). Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

Overstromingsgevoelige sanitaire voorzieningen bestaand en nieuw:

Gelet op de bestaande sanitaire toestellen (2x doucheruimte) in het souterrain (toestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau) is het onduidelijk of de voor die toestellen op grond van bouwregels noodzakelijke installatietechnische voorzieningen (rioolwaterpomp of terugstuwbeveiliging) aanwezig zijn (geweest). Het ontbreken daarvan is in strijd met hoofdstuk 1 en 2, artikel 1a en 1b van de Woningwet omdat (het risico op-) wateroverlast neerkomt op het ontstaan of voortduren van een gevaar voor de gezondheid of veiligheid als gevolg van de staat van het bouwwerk.

Wanneer de genoemde voorzieningen niet aanwezig zijn, moeten deze op grond van artikel 6.18, 4e lid onder c en onder toepassing van het in NEN3215 art 4.1.4 gestelde (alsnog) t.b.v. de nieuwe situatie worden toegepast.

Dit betekent dat er voor de sanitaire toestellen in het souterrain (badkamer en keuken) voorzieningen moeten worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4

Zie ook de nadere toelichting in art. 3.4.2 van NTR3216-2018 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer.

De mogelijkheden daarin zijn als volgt:

Vrij verval leidingwerk tot buiten het bouwwerk = terugstuwbeveiliging plaatsen.

Het op de openbare riolering aansluiten van leidingwerk om "onder vrij-verval" afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau te kunnen lozen is alleen toegestaan wanneer in de gebouwriolering een terugstuwbeveiliging wordt geplaatst zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 en aan alle voorschriften van genoemd artikel kan worden voldaan.

Indien hieraan niet wordt voldaan, dan is het plaatsen van een rioolwaterpomp vereist waarmee het lozen van afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau op de openbare riolering tot stand wordt gebracht.

Samengestelde afvoerleiding rioolwaterpomp en gebouwriolering vrij-verval:

Het samenvoegen van de afvoerleiding vanuit de rioolwaterpomp met de bestaande gebouw/verzamelleiding (vrij verval) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater is alleen toegestaan indien voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat bij een verstopping in de gezamenlijke gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding, rioolwater vanuit de pomp door de overige verzamelleidingen het gebouw wordt ingeperst.

Afzonderlijke gebouwuittrede persleiding van rioolwaterpomp:

Indien wordt gekozen voor het toepassen van een rioolwaterpomp met een afzonderlijke gebouwuittrede (zie 3216-2018 art. 3.4.2) moet afvalwater uit pompunit(s), drukloos en door een afzonderlijke perceel aansluitleiding op de openbare riolering lozen, drukriolering door middel van een ontvangstput type PE 315 (of gelijkwaardig daaraan) drukloos maken van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering. De ontvangstput “nagelvast” tegen het bouwwerk plaatsen (= gebouwriolering), voorzien van een passend deksel op ca. 30 cm onder maaiveld en op een hart-op-hart afstand van ca. 75 cm ten opzichte van de overige gebouwuittreden van het leidingwerk voor huishoudelijk afvalwater. Uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput 125 mm met gronddekking van ca. 60 a 65 cm.

Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

In het geval van gewijzigde of nieuwe aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht – www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering.

Aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

Voor de aanleg van, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend.

U vraagt perceelaansluitingen aan op het Online loket van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen –BORG behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van afvalwater en/of hemelwater ter plaatse van de grens van het erf, zoals bedoeld in het Bouwbesluit door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

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.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- U dient minimaal 3 weken voor start van de werkzaamheden een BLVC plan in te dienen. Dit dient te worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- 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.

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).
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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:
 - a) blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b) de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c) van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d) de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e) de vergunninghouder dit verzoekt.

Activiteit Monument

Het wijzigen van het (beschermde) gemeentelijk monument Catharijnesingel 82 (artikel 2.2 lid 1 sub b)

Overwegingen

Er wordt omgevingsvergunning gevraagd voor het wijzigen van het interieur, voor het vervangen van de aanbouw en voor het aanbrengen van twee balkons aan de achtergevel.

Catharijnesingel 82 is in 1904/1905 gebouwd als woonhuis van vier bouwlagen en een plat dak met voorschild. Het pand is sinds 28 juni 1989 integraal beschermd als gemeentelijk monument onder nummer 3441377, op grond van de Monumentenverordening.

Voorgesteld wordt om het pand om te zetten van kantoorbestemming naar acht zelfstandige appartementen.

Het pand is in 2004/2005 ingrijpend verbouwd ten behoeve van een fysiotherapie praktijk. Hierdoor is een groot deel van de originele monumentwaarden van het interieur verloren gegaan.

Het aantal nieuwe doorbraken voor nieuwe doorgangen/deuropeningen is beperkt en aanvaardbaar, en zijn ook nodig voor veilige vluchtwegen. Ook de inbouw van keukens en sanitair is aanvaardbaar en kan grotendeels worden aangesloten op bestaand leidingwerk. De te vernieuwen aanbouw is akkoord, de balkons aan de achtergevel ook (veel buurpanden hebben ook balkons en uitbouwen). Ook de doorbraak ten behoeve van dubbele deuren in het souterrain is aanvaardbaar, en is nodig voor daglichttoetreding.

Een deel van de (oorspronkelijke schuif-) ramen is vervangen voor recente stolpramen, voorzien van monumentendubbelglas. De stolpramen zullen worden vervangen door nieuwe (schuif) ramen zonder tussenstijl, conform het historische gevelbeeld. Hier mag monumentendubbelglas in geplaatst worden, afgewerkt met een stopverfzoom aan de buitenzijde. In de bestaande ramen mag ook monumentendubbelglas geplaatst worden, mits dat past in het bestaande raamhout en indien de sponning kan worden uitgefreesd (met behoud van de profilering). Historische raamprofileringen van ramen en kozijnen dienen behouden te blijven en overgenomen te worden op nieuw te maken ramen en/of kozijnen.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 14 april 2020 zonder opmerkingen.

Het voorgelegde plan is aanvaardbaar en leidt niet of nauwelijks tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. De nog resterende aanwezige monumentale waarden worden gerespecteerd en blijven behouden. Er is een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid van het pand.

Er bestaat geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, met inachtneming van de onderstaande voorschriften.

Voorschriften

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

De bouwsporen (gemetselde en gestucte bogen in de wanden) in de kelder/souterrain dienen behouden te blijven en bij voorkeur in het zicht (in zowel de gestucte wanden als in schoon metselwerk).

Alle bestaande penanten dienen behouden te blijven, dat geldt ook voor de nog bestaande haardkanalen.

Het gemetselde trapje van de aanbouw en de segmentboog onder de plint van de aanbouw dienen behouden te blijven, want dat is een restant van de vroegere, historische aanbouw met keuken.

Alle restanten van historische stucplafonds en de gestucte troggewelfjes in het souterrain dienen behouden te blijven.

Later geplaatste stolpramen mogen vervangen worden voor enkele ramen of een schuifraam met monumenten dubbelglas waarbij aan de buitenzijde het raam wordt afgewerkt met een stopverfzoom (bijvoorbeeld Renoseal).

Bestaande raamprofileringen dienen voor nieuwe ramen te worden overgenomen cq nageemaakt.

Bestaande historische ramen en/of kozijnen dienen behouden te worden mits deze aantoonbaar voor meer dan 50% verrot zijn, dan geldt vervanging (in oregon pine) conform bestaande maatvoering en profilering.