

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 25 mei 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-05473
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het verbouwen van een garage en pakhuis tot woning op het adres: Nieuwe Koekoekstraat 25 en
Nieuwe Koekoekstraat 27 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 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

Verlengen beslistermijn

Op 7 april 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.

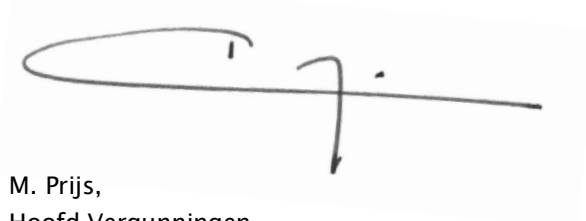
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u
bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het
algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving,
e-mailadres: nvon@utrecht.nl

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

De zienswijze(n) vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijze
- Reactie op zienswijze
- Conclusie op zienswijze

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen van een garage en pakhuis tot woning op het perceel Nieuwe Koekoekstraat 25 en 27 te Utrecht is één reactie ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder wordt de reactie samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Behandeling reactie

1. Reclamant geeft aan dat de druk op het aantal fietsparkeerplaatsen al hoog is en verder zal toenemen. Dit zorgt voor onbegaanbare stoepen. Het gevolg voor de openbare ruimte zou voorkomen kunnen worden door een vergunning te verlenen voor maximaal 1 woning.

Onze reactie

Het vraagstuk rondom de hoge parkeerdruk is in dit geval ook neergelegd bij de aanvrager van de vergunning. De vele fietsen in de openbare ruimte zorgen inderdaad voor overlast. Daarom is in dit geval gevraagd de aanvraag aan te passen en een inpandige fietsenberging te realiseren. Het bouwen van de inpandige fietsenstalling voorkomt dat er meer fietsen in de openbare ruimte worden gestald.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat als gestalde fietsen de stoep zodanig blokkeren dat voetgangers er niet langs kunnen en via het fietspad of rijbaan moeten lopen, er een melding ten aanzien van gevaarlijk gestalde fietsen kan worden gedaan. Meer informatie hierover is te vinden op www.utrecht.nl.

2. Reclamant geeft aan dat ook de parkeerdruk voor auto's al hoog is en hoger zal worden door het verlenen van de vergunning. Dit zou voorkomen kunnen worden door een voorwaarde in de vergunning op te nemen dat geen parkeervergunning bij de woning kan worden aangevraagd.

Onze reactie

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de aanvraag ook altijd getoetst aan de geldende parkeernormen. De parkeernormen zijn vastgelegd in ons beleid, meer specifiek de 'Nota Stallen en Parkeren'. De parkeernormen waaraan een plan moet voldoen verschillen per gebied. Zo gelden voor de binnenstad strengere regels dan voor buitengebieden. Daarbij wordt ook gekeken naar de vloeroppervlakte van het pand. Het pand aan de Nieuwe Koekoekstraat is gelegen in de zogenaamde A2-zone. Voor ontwikkelingen in het A2-gebied geldt dat wanneer het bouwplan minder dan 1.500 vierkante meter bruto-vloeroppervlakte beslaat, er een minimum parkeernorm van 0 geldt. Dit betekent dat in ons beleid is vastgelegd dat wij geen nadere eisen kunnen stellen aan het aantal autoparkeerplaatsen. Wel is het zo dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo)

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo)

Constateringen

- De percelen Nieuwe Koekoekstraat 25 en Nieuwe Koekoekstraat 27 (nevenadres) te Utrecht liggen in de beheersverordening “De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen”.
- Het bouwplan betreft het verbouwen van een garage en pakhuis tot woning (nr. 25), het plaatsen van twee daklichten met mat glas (nr. 25), het wijzigen van de voorgevel (nr. 25 en nr. 27), het wijzigen van het hekwerk van een balkon (nr. 27), en het legaliseren van een dakterras (nr.27).
- Het verbouwen van de garage en het pakhuis tot woning voldoet niet aan artikel 3.1, lid a van de beheersverordening, aangezien bestaande bouwwerken alleen mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. In dit geval wordt het gebruik gewijzigd van garage en pakhuis tot woning.
- Het legaliseren van het dakterras voldoet niet aan artikel 3.1, lid b van de beheersverordening, aangezien bestaande bouwwerken alleen mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. In dit geval wordt een extra bouwwerk gebouwd.
- De overige bouwwerkzaamheden voldoen aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van de beheersverordening.
- De percelen Nieuwe Koekoekstraat 25 en Nieuwe Koekoekstraat 27 (nevenadres) te Utrecht liggen eveneens in het facetbestemmingsplan “Woningsplitsing II”.
- Dit bestemmingsplan kent geen relevante bepalingen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een 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 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4, lid 9 (wijzigen gebruik) en artikel 4, lid 4 (dakterras) uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- 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 3.1, lid a en b uit de voorschriften van de beheersverordening “De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen” door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo.

Motivering

Het betreft de transformatie van een garage en pakhuis tot woning. De tekeningen zijn aangepast naar aanleiding van een voorgaand advies van de afdeling Stedenbouw. Er wordt een inbandige fietsenstalling gerealiseerd voor het stallen van 3 fietsen. Het realiseren van de inbandige fietsenstalling voorkomt dat er meer fietsen in de openbare ruimte worden gestald door de

woningvorming. Hierdoor neemt de druk van fietsen in de openbare ruimte niet toe. Dit is gewenst, omdat er momenteel veel overlast is van gestalde fietsen in de wijk.

Het dakterras houdt voldoende afstand ten opzichte van de dakrand aan de voorzijde (3 meter). Dit beperkt het zicht van het dakterras richting de openbare ruimte. Normaliter dient er 2 meter afstand gehouden te worden ten opzichte van de dakrand aan de achterzijde. In dit geval is dat echter niet nodig, omdat er aan de achterkant van de woning geen binnenterrein aanwezig is.

Er zijn geen onevenredige effecten te verwachten ten behoeve van zicht, bezonning en privacy.

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.
- 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.
- 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.

Bouwbesluit

- De in rood op de tekening aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd:
 - Er dienen optische rookmelders geplaatst te worden in alle ruimten waardoor gevlucht moet worden om de openbare weg te kunnen bereiken. De rookmelders dienen aangesloten te worden op het elektriciteitsnet (Bouwbesluit, artikel 6.21), en moeten worden uitgevoerd met een back-up batterij overeenkomstig NEN2555.
- De volgende gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de desbetreffende bouwwerkzaamheden worden aangeleverd:
 - Er zijn geen thermische berekeningen inzake de uitwendige scheidingsconstructies ingediend. Door middel van een berekening dient te worden aangetoond dat het niveau voor de warmteweerstand niet lager is dan 1,3 m².K/W.
- Aanpassingen aan het leidingwerk kunnen op basis van NEN3215/NTR3216 uitgevoerd worden.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouwmaterialen 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).

- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een vergunning of een ontheffing nodig, of moet u een melding doen, op grond van Wet natuurbescherming (Wnb). Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht: www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming. Op grond van de Wnb is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus. Voor vleermuizen is de beschermde verblijfsperiode van maart tot en met oktober. De Wnb schrijft ook een zorgplicht voor, waardoor ook buiten het broedseizoen nestplaatsen van bijvoorbeeld gierzwaluwen beschermd zijn. Voordat u met de werkzaamheden begint moet u er dus zeker van zijn dat er geen beschermde planten of dieren in het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden broeden of voorkomen.
- 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.