

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



Datum 17 juni 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-15667
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan Dick van der Poel Ontwerpburo B.V. voor: het verbouwen van een woning op het adres Palmstraat 2 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

Kosten

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

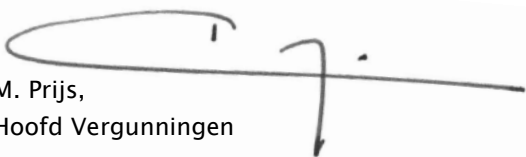
Uitvoering

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:

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 vier reacties ingediend. Hieronder zijn deze reacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' en 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Planologisch kader

Het perceel Palmstraat 2 valt in de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen". In artikel 3 van de voorschriften staat dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Het bouwplan ziet op het wijzigen van de indeling van de woning en de achtergevel (realiseren frans balkon), waardoor het gebruik als woning niet verandert. Het plan past dan ook binnen de bepalingen van de geldende beheersverordening.

Samenvatting reactie:

Reclamanten wonen nabij het pand waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het verbouwen van een woning. Een eerdere aanvraag voor een splitsingsvergunning voor het pand is door de aanvrager ingetrokken. Op basis van de bouwtekening zijn reclamanten van mening dat de huidige aanvraag feitelijk alsnog ziet op het splitsen van de woning. Er worden twee units met een eigen keuken, leefruimte en slaapkamer gemaakt. Elke unit is eenvoudig op te delen in meerdere kamers. De woning is niet goed geïsoleerd en niet berekend op bewoning van de bovenverdieping. In de Palmstraat en de aanliggende Oude Kerkstraat zijn al meerdere studentenhuizen die zorgen voor geluidsoverlast, zwerfvuil, rondslingerende fietsen. Door de grote doorloop in dit soort huizen is er een gebrek aan sociale cohesie. Reclamanten vrezen dat als de vergunning wordt verleend de woning wordt gesplitst, waardoor de leefbaarheid in de straat en buurt nog verder onder druk komt te staan.

Gemeentelijke beantwoording:

Volgens vaste jurisprudentie dienen wij een aanvraag te behandelen en te beoordelen zoals deze door de aanvrager wordt ingediend. De onderhavige aanvraag ziet niet op het bouwkundig splitsen van de bewuste woning, maar op het intern verbouwen van de woning en het wijzigen van de achtergevel.

Wat betreft de vrees van reclamanten dat na de realisatie van het bouwplan de woning wordt gesplitst in meerdere goedkope appartementen, merken wij nogmaals op dat voor het bouwkundig splitsen van de woning een omgevingsvergunning is vereist. Een dergelijke vergunning maakt geen deel uit van de onderhavige aanvraag. Met de voorliggende omgevingsvergunning wordt het splitsen van de woning dan ook niet toegestaan.

Een van de reclamanten merkt op dat de bewuste woning niet goed is geïsoleerd en niet berekend is op bewoning van de bovenverdieping. Bij de aanvraag zijn tekeningen verstrekt waaruit blijkt dat er geluidwerende voorzieningen in de woning worden aangebracht.

De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we vier reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen 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 bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

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.
- Het bestaande gebruik ten behoeve van één woning blijft ongewijzigd en past daardoor in de beheersverordening.

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.
- Er moet voldaan worden aan de opmerking in rood op de tekening van de doorvalbeveiliging.
- 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 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.

In dit aanhangsel treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldragers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

Overige bescheiden

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële Regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.