

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



* - B - H Z W A B O - 2 0 - 0 7 5 6 3 *
Datum 17 juni 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-07563
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **19 JUNI 2020**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan MHM Onroerend Goed B.V. voor: het wijzigen van de indeling en de voorgevel ten behoeve van een winkel en twee woningen op het adres: Voorstraat 90 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

Verlengen beslistermijn

Op 8 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

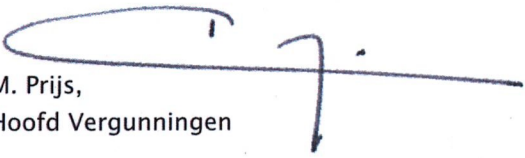
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: e-mailadres:



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

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen van het (beschermd) monument (artikel 2.2 lid 1 sub b)

Overwegingen

Het plan betreft het maken van een winkel en woningen.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 28 april 2020. Bij de planvorming is zo veel mogelijk rekening gehouden met de monumentwaarden zoals die zijn beschreven in de bouwhistorische opname van het pand. Ingrepen als doorbraken, woningindelingen zijn afgesteld op deze monumentwaarden.

Bij de entree naar de woningen is in de ruimte op de begane grond aan de straatzijde een beschilderd plafond aanwezig. Uit oogpunt van brandveiligheid en vluchtmogelijkheid dient de winkel etalage brandwerend te zijn afgeschermd van de gezamenlijke gang naar de woningen. Om die reden moet er een verlaagd plafond onder het beschilderde plafond gemaakt worden. Hierdoor wordt het beschilderde plafond (hoge monumentwaarde) uit het zicht onttrokken. Het beschilderde plafond gaat echter niet verloren. Gezien het feit dat er geen andere mogelijkheden zijn om de woningen te ontsluiten en het de woonkwaliteit niet ten goede komt om aan een winkelstraat een ruimte met een woonfunctie te creëren is het aanbrengen van het verlaagde plafond een acceptabel compromis tussen het monumenten belang en het belang om de woonruimte te kunnen ontsluiten.

Voor de nieuwe pui bij nummer 90 is gekozen voor een ontwerp dat op het principe is gebaseerd van een etalageruimte met naastgelegen deur. De getoogde vorm van deur en ramen komt voort uit de aanwezige afwerking in de bestaande gevel. De huidige pui vulling heeft indifferente monumentwaarde. In de uitwerking is gekozen voor stalen kozijnprofielen. Aangezien het om een nieuwe invulling gaat die geïnspireerd is op een vroeger indelingsprincipe is het gebruik van minder traditioneel materiaal verdedigbaar.

Op de verdieping wordt bij een van de woningen een raam in de buitengevel gewijzigd in een deuropening om buitenruimte te ontsluiten. Het raam heeft indifferente monumentwaarde in de zin dat het een latere invulling betreft. De opzet van deze gevel met zijn raamindeling heeft wel monumentwaarde als karakteristieke gevelindeling. Het verlengen van het raamkozijn naar een deurkozijn houdt deze karakteristieke indeling echter voldoende in stand.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

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 9.1 van het bestemmingsplan "Binnenstad". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat wonen op de begane grond niet is toegestaan.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reacties 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 9 lid 1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Binnenstad" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De ontheffing kan worden gegeven omdat zich op de begane grond een winkel bevindt met woonruimte aan de achterzijde en boven het naastgelegen pand.

In deze specifieke situatie vormt de smalle voorgevel in combinatie met de diepe ruimte daarachter voor de aanvrager een beperking voor het gebruik als winkel.

Door aan de voorzijde van het pand een etalage aan te brengen blijft het pand aan de voorzijde een uitstraling van een winkel/ publieksgerichte functie houden in de straat.

Aan de achterzijde wordt op de begane grond een woning gevormd met buitenruimte, die aan de straat een entree krijgt.

De woonruimte bij de winkel krijgt een eigen zelfstandige ontsluiting via een gemeenschappelijke gang samen met de te vormen woning op de begane grond.

In stedenbouwkundig opzicht kan worden meegewerkt aan 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.

- 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:
 - 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.

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, geveldraggers 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.

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.

Het bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van een perceel aansluitleiding¹ op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater in het bouwwerk en/of op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag. Gevolg hiervan is dat er, op grond van de bouwregels, *nieuwe of te wijzigen* (perceel-) aansluitleidingen op een openbaar vuilwaterriool noodzakelijk zijn om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat.

De instructies voor het indienen van een verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder "*Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater*".

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 *nieuwe* leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het erf (artikel 4.1.2 van NEN 3215) en mogen pas *buiten* het gebouw worden samengevoegd in 1 leidingsysteem. Hier wordt in het bijzonder aandacht voor gevraagd gelet op de gevoeligheid van wateroverlast in de patio.
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018. De uitmonding van de ontspanningsleiding bevindt zich in de directe nabijheid van de *Buitenruimte Woonfunctie 2* (dakterras) Een uitmonding/dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan, wanneer het dak wordt gebruikt als dakterras, stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven in artikel 4.4.6.7 van NTR3216-2018 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer.

¹ Met een perceel aansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceel aansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: <https://pki.utrecht.nl/Loket>

- 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)

Overstromingsgevoelige aansluitpunten (lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau):

In de *bergruimte woonfunctie 1* is een pompput voorzien. Een pompput (hierna:rioolwaterpomp) moet worden toegepast indien sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 en NTR 3216-2018 art. 3.4.2. 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. Afvalwater stroomt uitsluitend "onder vrij-verval" in de openbare riolering, directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

Het leidingplan A0-02 bij de aanvraag vermeld: "*Nieuwe riolering aan te sluiten op bestaande huisaansluiting*". Vanwege de aard van het achterliggende leidingwerk moet het nieuwe leidingwerk buiten het gebouw afzonderlijk van de "bestaande huisaansluiting" worden aansloten op een openbaar vuilwaterriool. Voorschriften aan plaats, aanleg diepte en diameter, *als bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 4, sub. a* van nieuw aan te leggen/aan te sluiten leidingwerk op de grens van het erf (gevellijn) zijn daarbij:

- Plaats: volgens tekening **A0-02 wijzigingsdatum 23-03-2020**, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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.

Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:

- De op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leiding moeten, omdat de gevellijn gelijk is aan de eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel.
- In verband met aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (gemengd stelsel) de gebouw- of terreinleidingen voor hemelwater voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot.
- Een ontlastvoorziening voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, "nagelvast" tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering). Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de nieuwe 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 buiten het perceel en daarmee wateroverlast binnen

het perceel (dit geldt in het bijzonder voor de patio, die is door gevels is omsloten) te voorkomen of beperken.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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 wijze waarop leidingwerk voor afvalwater in de openbare ruimte wordt aangebracht wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte.

Meer informatie over aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:

www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/

Ecologie

Aanvullend onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen en vogels dient uitgevoerd te worden.

Vleermuizen en vogels

Het kan niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels aanwezig zijn in het pand. Gelet op de werkzaamheden aan de buitenzijde van het pand kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen komen te vervallen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn streng beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming.

Om te bepalen of er geen vleermuisverblijfplaatsen in het pand aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig.

Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2017. Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei – september.

Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Zorgplicht

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Als beschermde diersoorten worden aangetroffen binnen het plangebied, dan dient de hulp van een ecooloog ingeroepen te worden. Andere diersoorten moeten de kans krijgen te vluchten of zij moeten naar een veilige geschikte plaats overgebracht worden.

Voor de betreffende ontwikkeling is nader onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek dient tijdig te worden gedaan.

De conclusies uit en de gevolgen van dit onderzoek kunnen van invloed zijn op de planning en uitvoering van de bouwwerkzaamheden.