

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



Datum 30 december 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-29564
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **31 DEC. 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het splitsen van een woning in drie woningen (waarvan een woning bestemd is voor kamerverhuur) op
het adres: F.C. Dondersstraat 15 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 030 - 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 25 november 2019 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.

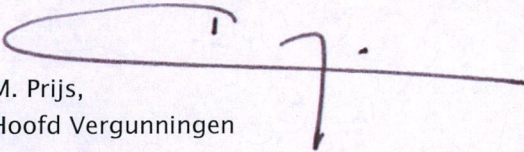
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing
van de werkzaamheden) is 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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Het perceel F.C. Dondersstraat 15 te Utrecht ligt in beheersverordening “De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen”;
- Het bouwplan betreft het splitsen van een woning (bestemd voor kamerverhuur) in drie woningen (waarvan een woning bestemd voor kamerverhuur). In de nieuwe situatie is het souterrain een woning, de bel etage een woning, en is de 1ste, 2de en 3de verdieping een woning bestemd voor kamerverhuur (vijf kamers);
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 15.2, lid a van de beheersverordening “De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen”, aangezien twee extra woningen worden gevormd;
- Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van artikel 15.2, lid a van de beheersverordening en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 Huisvestingsverordening 2015, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - het verkeer en de parkeersituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

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 de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van de beheersverordening.
- 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 in afwijking van artikel 15.2, lid a uit de voorschriften van de beheersverordening “De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen” door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 15.2, lid b van de beheersverordening.

Motivering (Leefbaarheidstoets)

Bij het college is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor splitsen van het souterrain en de beletage van de overige verdiepingen van de woning gelegen op het perceel F.C. Donderstraat 15 te Utrecht. Het huidige gebruik van het pand is kamerverhuur. Hiervoor is op 23 juni 1997 een vergunning verleend. Volgens de door aanvrager ingediende stukken en uit de bij ons bekende gegevens blijkt dat het souterrain en de beletage sinds geruime tijd voorzien zijn van eigen voorzieningen zoals een keukenblok en sanitair. Per 27 oktober 2016 geldt ter plaatse de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. Volgens deze beheersverordening mag het veranderen of vergroten van een woning niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

De commissie neemt in overweging dat de onzelfstandige bewoning in ieder geval sinds 1973 aanwezig is. Het souterrain en de beletage zijn ook als geruime tijd in gebruik als ware twee zelfstandige woonruimten. Het betreft hier een pand met een gebruiksoppervlak (GBO) van 324 m². De reeds gerealiseerde appartementen zijn groter dan 50 m² GBO en voldoen ruimschoots aan de huidige geldende normen voor het bouwkundig splitsen of woningvormen. De te vormen woonruimten moeten tevens voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten. De commissie adviseert de vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Voorschriften

Voorschriften (algemeen)

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

Voorschriften (VeiligheidsRegio Utrecht) (zie advies d.d. 26 november 2019)

- **WBDBO (art. 2.84)**
Afhankelijk van de situatie kan voor een brand- of rookwerende scheiding een eis gelden voor één- of tweezijdige bescherming en kan de uitvoering van de brandwerendheid (E, EW, EI) verschillen. Aangezien in de aangeleverde documenten en tekeningen geen informatie staat over de uitvoering van de brandwerendheid, moeten de gegevens hiervoor aangeleverd worden ter beoordeling;
- **Rookmelders (art. 6.21)**
In de besloten vluchtroute tussen de uitgang van de verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie met kamergewijze verhuur zijn geen of onvoldoende (gekoppelde) rookmelders conform NEN 2555 aangebracht. Ook in de verblijfsruimten ontbreken de rookmelders. Op de tweede en derde verdieping ontbreken rookmelders op de tekening, zowel in de verkeersruimte als in de verblijfsruimte;
- **Blustoestellen (art. 6.31)**
Er is geen blustoestel per bouwlaag aangegeven in de ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute loopt. Op tekening moet aangegeven worden dat er op de juiste plaats voldoende blustoestellen aanwezig zijn. De blustechnische en veiligheidseisen van de draagbare

blustoestellen en (mini-) brandslanghaspels uitvoeren conform het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", NVBR februari 2010. Keuze van het blusmiddel, voortkomend uit enig Besluit, in overleg met de VRU, te bepalen.

Voorschriften (Leefbaarheid)

- De zelfstandige appartementen mogen ieder enkel gebruikt worden ten behoeve van het huisvesten van één huishouden;
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd, is niet toegestaan;
- De voorwaarden met betrekking tot goed verhuurderschap (zie bijlage) dienen te worden nageleefd;
- De appartementen moeten voldoen aan de geluidseisen conform NEN 5077;
- Binnen 6 weken na de verzenddatum van deze vergunning dient een rapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat aan de gestelde geluidseisen (NEN 5077) wordt voldaan.

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:
 - 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.