

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 30 juli 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-13123
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
1^e fase (afwijken regels RO)
Verzonden 31 JULI 2020
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning 1^e fase te geven aan
voor; het splitsen van een woning ten behoeve van drie appartementen op het adres;
Trans 5 te Utrecht.

De aanvraag betreft de eerste fase van een gefaseerde vergunningaanvraag, zoals bedoeld in artikel 2.5 van de Wabo. Ons besluit over uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

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

Dit besluit treedt tegelijk met de (nog te verlenen) omgevingsvergunning tweede fase in werking. U kunt daarom nu nog geen gebruik maken van deze vergunning. De beschikking voor de eerste fase en de beschikking voor de tweede fase vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning. De beschikkingen van beide fasen treden op dezelfde dag in werking. Dit zal de dag na verzenddatum van het besluit 2^e fase zijn. Binnen zes weken kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen. Het kan 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,

Verlengen beslistermijn

Op 26 juni 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

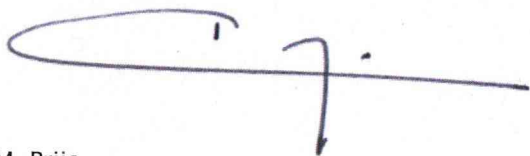
Kosten

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

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 RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) ten behoeve van het splitsen van een woning (Rijksmonument) in drie appartementen.

Constatering

- Het perceel Trans 5 valt in bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft als bestemming 'Wonen' (artikel 26) en de aanduidingen 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' (artikel 30) en 'Waarde – Archeologie' (artikel 29).

In artikel 26.1 van de voorschriften staat dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast en de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Hiermee is het plan niet in strijd.

In artikel 29 van de voorschriften staan de aanvullende voorwaarden genoemd voor gronden met de 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Binnen deze aanvraag wordt niet gegraven en vind er geen herstel aan fundering plaats. Er is daarom geen sprake van strijd met de waarde archeologie.

In artikel 30 van de voorschriften staan de aanvullende voorwaarden genoemd voor de 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde. De aanvraag betreft inpassende wijzigingen, deze zijn niet strijdig met de bouwvoorschriften binnen beschermd stadsgezicht.

- Het adres Trans 5 valt tevens binnen het bestemmingsplan – parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. In artikel 4.4 van de voorschriften Woningvorming en omzetting staat onder lid a dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning. De aanvraag betreft het splitsen van één woning in drie appartementen. Hiermee is het plan in strijd.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het woon- en leefmilieu;
2. de privacy van omwonenden;
3. het verkeer en de parkeersituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die bij de Nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.

- Het pand Trans 5 is sinds 20 juni 1967 integraal beschermd als rijksmonument onder nummer: 18357. De aanvraag betreft interne wijzigingen. Dit betekent dat er in ieder geval sprake is van wijzigingen waarbij monumentale waarde in het geding kan zijn. In de tweede fase aanvraag Omgevingsvergunning dient u naast de activiteit 'bouwen' ook de activiteit 'handelen met gevolgen voor beschermde monumenten' aan te vragen.

Overwegingen

- De aanvraag is getoetst door de Commissie Leefbaarheid en de afdeling Mobiliteit binnen het Toetsteam Vergunningen Gebouwde Omgeving.
- Wij vinden uw aanvraag aanvaardbaar en wijken daarom van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk vanwege artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° Wabo door toepassing van artikel 4.4 lid b van het bestemmingsplan – parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Om te kunnen beoordelen of het verlenen van een dergelijke vergunning wenselijk is, is uw aanvraag om advies voorgelegd bij de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad voor de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningssplitsen en omzetten.

Motivatie vanuit de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Bij het college is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een woning ten behoeve van drie appartementen. Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het beheersverordening te verlenen, is uw aanvraag in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad.

Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de te splitsen woning. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd. Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets, wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen dient de nieuwe woonruimte te voldoen aan de norm zoals berekend via de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruimten.

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie is door de aanvrager een geluidsrapportage ingediend. Op dit moment voldoet de situatie niet aan de gestelde norm voor luchtgeluidsisolatie. Echter, uit de ambtelijke beoordeling van deze rapportage blijkt dat aan de gestelde eisen zal worden voldaan na uitvoering van de aangegeven aanvullende maatregelen. De commissie adviseert als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat voor ingebruikname van de woningen een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

Ook dient de feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m² te hebben. Hier wordt aan voldaan.

Daarnaast geldt als fysieke kwaliteitseis dat de nieuw te vormen woningen een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² hebben. Ook op dit punt voldoet het bouwplan.

Algemene leefbaarheidstoets

Zoals reeds gesteld, wordt met dit deel van de leefbaarheidstoets de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht.

De Trans is een straat in het centrum die betrekkelijk rustig is en loopt vanaf de Korte Nieuwstraat naar de Nieuwgracht. In de directe omgeving zijn voorzieningen als winkels, eetgelegenheden, scholen, gezondheid- en sportcentra aanwezig. De binnenstad en het centraal station bevinden zich op korte afstand. De commissie merkt op dat weinig fietsenstallingen in de directe omgeving zijn.

Desgevraagd hebben de wijkadviseur en de wijkveiligheidsmanager aangegeven dat er geen bijzonderheden zijn met betrekking tot het betreffende pand en de directe woon- en leefomgeving. Verder zijn naar aanleiding van de gepubliceerde aanvraag geen reacties binnengekomen. Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is daarnaast onderzocht of sprake is van clustervorming. Aan de hand van een zogenoemde stippenkaart is inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen in de directe nabijheid van de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur dan wel welke woningen bouwkundig zijn gesplitst in meerdere woningen. Hieruit komt naar voren dat geen sprake is van een overconcentratie van meervoudig bewoonde panden.

Naar het oordeel van de commissie zal vergunningverlening dan ook niet leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Advies

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot onderhavige aanvraag. De voorwaarden zijn:

1. De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; derhalve geen kamerverhuur;
2. Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
3. De aanvullende maatregelen zoals aangegeven in het rapport worden pas uitgevoerd na goedkeuring van de afdeling erfgoed;
4. Binnen het perceel dient een fietsenstalling voor de bewoners te worden gerealiseerd (bijvoorbeeld aan de voorzijde van het pand).
5. Voor de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend; eventuele aanvullende geluidsvoorzieningen dienen binnen vier weken na voorafgaande accordering door de gemeente te worden uitgevoerd.

Motivatieteam Vergunningen Gebouwde Omgeving

Erfgoed: Het pand is een Rijksbeschermd monument. Er is een advies van Erfgoed nodig. Alhoewel de aanvraag niet op het bouwaspect ziet, moet hier wel naar gekeken worden. Vanwege de gefaseerde aanvraag zal Erfgoed in de 2e fase om advies gevraagd zal worden. Als nu al duidelijk is dat er ingrepen zijn die grote gevolgen hebben voor het monument wil Erfgoed dat in deze fase al meegeven als aandachtspunt. Mobiliteit: Parkeren akkoord, de aanvraag betreft een ontwikkeling in de Binnenstad kleiner dan 1.500 m².

Voorschriften

- De afwijking van het bestemmingsplan betreft uitsluitend het mogen afwijken met betrekking tot het splitsen van de bestaande woning in drie appartementen.
- Om van deze vergunning gebruik te maken dient u een tweede fase omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' in het Omgevingsloket online.
- Voor de ingebruikname van de woningen na afgifte van de 2^e fase Omgevingsvergunning dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend; eventuele aanvullende geluidsvoorzieningen dienen binnen vier weken na voorafgaande accordering door de gemeente te worden uitgevoerd.