



**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**

**Datum** 2 januari 2020  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-19-32469  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ voor  
het transformeren van een winkel met kantoor naar een winkel en vier woningen op het adres Mariastraat  
10 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](http://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 (030) 286 1096.

**Verlengen beslistermijn**

Op 28 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 \_\_\_\_\_, 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](http://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

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 6.2.2 lid b en e van het bestemmingsplan "Binnenstad". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepaling. In artikel 6.2.2 lid b is bepaald dat de hoogte van aanbouwen het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter mag overschrijden. In artikel 6.2.2 lid e is bepaald dat de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 4,5 meter.
- 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 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 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag. Het maken van het tussenlid gaat ten koste van de vensteropening met positieve monumentwaarde in het achterhuis. In het beeld van de achtergevel gaat slecht een klein deel van de monumentwaarde verloren gezien de aanwezigheid van meerdere vensteropeningen.  
Het maken van een tussenlid biedt de mogelijkheid de verdieping een zelfstandige woonfunctie te geven. De winkelpui op de begane grond wordt gewijzigd om een zelfstandige opgang naar de woningen te maken. De bestaande winkelpui heeft geen monumentwaarde. De opzet van de nieuwe pui met een borstwering en zelfstandige toegang voor winkel en voor woningen past in het straatbeeld. De architectonische uitwerking voldoet aan redelijke eisen van welstand.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 6.2.2 lid b en e uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Binnenstad" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Het betreft het transformeren van een winkel met kantoor naar een winkel en vier woningen. Het gebouw heeft de bestemming Centrum-3, het hoofdgebouw heeft de vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden. Het achterhuis en aanbouw hebben deze waarde niet. De gehele kavel voor nummer 10 heeft de aanduiding 'bouwvlak'. Er is volgens de verbeelding geen duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouw en aan- of bijgebouw.

De begrippenlijst in het bestemmingsplan geeft het volgende aan:

1.42 hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.2 aanbouw:

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

Naar aanleiding van de begrippen in het bestemmingsplan maakt Stedenbouw een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw. Dit betekent dat de voorgestelde opbouw op de bestaande aanbouw gebouwd gaat worden. De bouwregels voor een aanbouw zien er als volgt uit:

Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;

Het bestemmingsplan geeft aan dat de maximale bouwhoogte voor een aanbouw in principe niet hoger dan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw mag zijn. Door een opbouw op de bestaande aanbouw te plaatsen, komt de hoogte van de aanbouw ongeveer tot de tweede verdiepingvloer van het hoofdgebouw. De vergunningaanvraag gaat hier om een unieke situatie. Er is een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouw, aanbouw en achterhuis. Echter is er tussen hoofdgebouw en achtergebouw al een verdiepingvloer aanwezig. Deze verdiepingvloer ligt ter hoogte van het dak van de nieuwe opbouw op ongeveer +7m boven het peil. De opbouw wordt niet voortgezet over de gehele bestaande aanbouw; ongeveer de helft van de aanbouw krijgt een opbouw. De verdiepingvloer die nu aanwezig is, wordt daardoor deels weggehaald. Het verwijderen van een deel van de verdiepingvloer zorgt voor een verbeterde leesbaarheid van het hoofdgebouw en achterhuis, omdat dit deel deels weer opengemaakt wordt. Daarnaast zorgt de opbouw ervoor dat in het achterhuis gewoond kan worden door deze te koppelen via de opbouw met het hoofdgebouw, zonder door de winkel te moeten. Zo blijft er een duidelijke, gescheiden entree voor de woningen en de winkel. De opbouw draagt hierdoor bij aan het wonen boven de winkel, wat toegejuicht wordt door zowel het bestemmingsplan en door Stedenbouw.

Stedenbouw is akkoord met de vergunningsaanvraag met een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de opbouw tot ongeveer +7m boven het peil (zoals deze nu getekend is in de vergunningsaanvraag).

Het zou een goede aanvulling van dit plan zijn als er nog wordt nagedacht over het fietsparkeren en eventuele bergingen, die niet in de openbare ruimte staan, aangezien de Mariastraat een drukbezochte winkelstraat is.

Het fietsparkeren zal in één van de openbare fietsenstallingen gerealiseerd moeten worden aangezien door de te handhaven winkelruimte op de begane grond geen mogelijkheid bestaat om daar een fietsenberging te realiseren. De dichtstbijzijnde openbare fietsenstalling is op een loopafstand van 140 meter gelegen.

In de wooneenheden zijn inpandige bergingen gepland ten behoeve van de wasmachine, droger en cv ruimte.

## **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](mailto: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.
- 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.
- 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 3 weken voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient een BLVC plan te worden ingediend. Deze gegevens moeten worden ingediend via [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- 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.

### Voorschriften Bouwbesluit

#### *Overige voorschriften Bouwbesluit*

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet een rapportage worden ingediend betreffende de volgende akoestische aspecten:
- de gemeten geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied als genoemd in de afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.
  - het gemeten geluidsniveau van technische installaties als genoemd in afdeling 3.2 van het Bouwbesluit.
  - de beperking van galm in een gemeenschappelijke verkeersruimte als genoemd in afdeling 3.3 van het Bouwbesluit.
  - de beperking van galm in een gemeenschappelijke verkeersruimte als genoemd in afdeling 3.3 van het Bouwbesluit.
  - het gemeten karakteristieke niveau verschil van luchtgeluid tussen ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.
  - het gemeten contactgeluidniveau in ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.

### **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](http://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.

### **Activiteit Monument**

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

### **Overwegingen**

Het plan betreft maken van een verbindingslid tussen voor- en achterhuis op de eerste verdieping en het wijzigen van de winkelpui.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 26 november 2019.

De bestaande winkelpui heeft indifferente monumentwaarde. De nieuwe winkelpui heeft een indeling van winkelentree, etalage met borstwering en entree naar de bovenwoningen. Een dergelijke indeling is voor een winkel-woonhuis uitstraling vrij gewoon en past in de gevelwand van de Mariastraat.

Een tussenlid als verbinding tussen voor- en achterhuis is eveneens een vrij gangbare oplossing. Met het realiseren van het verbindingslid gaat er een vensteropening met positieve monumentwaarde verloren omdat deze wordt verlengd tot een doorbraak naar het achterhuis. Deze ingreep is verdedigbaar omdat ontsluiting van het achterhuis -en daarmee het bruikbaar maken van het achterhuis als woning- op een andere wijze niet is te realiseren.

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 (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit-2012 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 perceel aansluitleidingen<sup>1</sup> op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) gebruik van het bouwwerk/de bouwwerken 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.

#### *Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit afd. 6.4):*

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5 %), ten hoogste 1:50 (2%)
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies (indien van toepassing) 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 < 100mm)
- Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven gebouw- of *buitenriolering*. Met plaats van aansluiting op *buitenriolering* wordt hier bedoeld: binnen een zone van 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens.
- De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van de bestaande gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding.
- Het leidingverloop van hemelwaterafvoeren buiten het gebouw moet in stand blijven.
- De perceel aansluitleiding, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd.

---

<sup>1</sup> 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 ([www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) product: Riolotekening opvragen)