



\* - B - H Z W A B O - 2 0 - 2 7 5 0 3 \*

**Datum** 8 oktober 2020  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-27503  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

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

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ voor het bouwkundig splitsen van een bestaande woning naar twee woningen op de adressen: Blauwkapelseweg 3 en 3A 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 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.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € \_\_\_\_\_ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leegs zijn als volgt gespecificeerd.


**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 \_\_\_\_\_ van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving,

### **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

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

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

### Constateringen

- Uw aanvraag valt in de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen bestemmingsplan. Het huidige gebruik is 'Wonen'. Binnen de beheersverordening mogen bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig bestaand gebruik en volgens bestaande afmetingen. Er wordt bij deze aanvraag alleen intern verbouwd, waarbij geen strijdigheid is met de beheersverordening.
- Daarnaast valt het adres in gebied waar het facetbestemmingsplan Woningsplitsing II van toepassing is. In dit facetbestemmingsplan is geregeld dat het niet is toegestaan om een bestaande woning te gebruiken en/of te verbouwen of vergroten ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning. De aanvraag betreft het splitsen van een bestaande woning in twee aparte zelfstandige woningen. Dit is strijdig met artikel 3.7 lid 1 van het facetbestemmingsplan.
- 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 het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- De aanvraag voldoet aan de Nota Stallen en Parkeren van de Gemeente Utrecht.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.7 lid 1 uit de voorschriften van facetbestemmingsplan Woningsplitsing II door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 3.7 lid 2 van het bestemmingsplan.

### Motivering door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Bij het college is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwkundig splitsen van een bestaande woning naar twee woningen.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan te verlenen, is de aanvraag in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie).

### Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. Bij het eerste deel wordt aan de fysieke kwaliteitseisen getoetst. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de te splitsen woning. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning door het college geweigerd.

Bij het tweede deel wordt aan de algemene leefbaarheid getoetst. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. De vergunning wordt ook door het college geweigerd wanneer niet aan deze algemene leefbaarheidstoets wordt voldaan. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

#### Fysieke kwaliteitseisen

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 zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen ingediend. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen. 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 m<sup>2</sup> te hebben. Aan deze eis wordt voldaan. Daarnaast moeten de te vormen woonruimte een minimale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per te realiseren woonruimte hebben. Ook aan deze eis wordt voldaan.

#### Algemene leefbaarheidstoets

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

De commissie heeft zowel bij de gebiedsmanager veiligheid als bij de wijkadviseur informatie opgevraagd over het pand en de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand. Bij de gebiedsmanager zijn geen bijzonderheden bekend over het pand en de directe omgeving, evenals de wijkadviseur. Dit levert volgens de commissie een positieve indicatie op bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Daarnaast heeft de commissie aan de hand van een zogenoemde stippenkaart inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen in de directe nabijheid van de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur en/of gesplitste woningen. Uit de kaart komt naar voren dat geen sprake is van een overconcentratie aan gesplitste en/of verkamerde panden. De commissie merkt op dat het toevoegen van twee woningen een bepaalde druk op de leefbaarheid in de straat levert.

Vanzelfsprekend moet door het realiseren van deze woningen de leefbaarheid in de directe omgeving niet onevenredig worden aangetast. Om die reden adviseert de commissie de vergunning enkel onder strikte voorwaarden te verlenen.

## 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, vakantieverblijf hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
3. 6 weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend. Zonder een dergelijke geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen.
4. Het is niet toegestaan de nog te realiseren appartementen te verhuren zonder de benodigde woningvormingsvergunning. Voordat het pand in gebruik wordt genomen, dient de eigenaar over deze vergunning te beschikken. Deze vergunning kunt u aanvragen via onze website: <https://pki.utrecht.nl/Loket/product/c6002c6f7090f3973bac2dfd3e43f91e>.  
NB Voor kadastraal splitsen gelden andere regels. Deze vindt u tevens via de link.

## 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.
- 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:
  - 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;de vergunninghouder dit verzoekt.