



* - B - H Z W A B O - 2 0 - 2 2 6 4 4 *

Datum 19 oktober 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-22644
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het splitsen van een bovenwoning in twee appartementen en het bouwen van een aanbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde alsmede het bouwen van een dakterras op het hoofdgebouw op de adressen Jansveld 27-7 en 27-8 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

Verlengen beslistermijn

Op 4 september 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. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

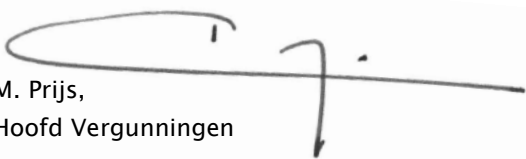
Uitvoering

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

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

- Het adres Jansveld 27B ligt in het bestemmingsplan Binnenstad en heeft de bestemming 'Gemengd-5' en heeft de aanduiding 'waarde-beschermd stadsgezicht'. De aanvraag betreft het splitsen van een bovenwoning in twee appartementen en het vergroten van het hoofdgebouw door het realiseren van een aanbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde alsmede het bouwen van een dakterras op het hoofdgebouw. De uitbreiding op de eerste verdieping valt geheel buiten het bouwvlak, en mag daarom niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag vermeerderd met 0,3 m (bijbehorend bouwwerk, artikel 13.2.2 lid c). Het dakterras voldoet aan de regels genoemd in artikel 13.3.3 van het bestemmingsplan. De aanvraag dient tevens in overeenstemming te zijn met de regels genoemd in artikel 30, waarde beschermd stadsgezicht.
- Het splitsen van de bovenwoning in twee appartementen is strijdig met artikel 4.4 lid a van het bestemmingsplan parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

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 Binnenstad. Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het 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 parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 13.2.2 lid c uit de voorschriften van het bestemmingsplan Binnenstad door toepassing van artikel 4 lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en te verlenen in afwijking van artikel 4.4 lid a van het bestemmingsplan parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4 lid b van het bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- 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.

Motivering Stedenbouw

In de vergunningaanvraag zijn nieuwe tekeningen aangeleverd na aanleiding van eerder advies van Stedenbouw. Het advies van Stedenbouw is in deze laatste tekeningen opgenomen. De aanbouw ter hoogte van de eerste verdieping is een gespiegelde versie van de aanbouw van nummer 27. Het hekwerk van het dakterras is aangepast naar een maximale hoogte van 1,2m gemeten vanaf het dakvlak. Stedenbouw is door de aanpassingen in de tekeningen akkoord met de vergunningaanvraag.

Motivering Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Bij het college is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een bovenwoning in twee appartementen alsmede het bouwen van een aanbouw en dakterras.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan te verlenen, is uw 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 gebruiksruiden.

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 m² te hebben. Aan deze eis wordt voldaan. Daarnaast geldt voor de Binnenstad (inclusief Stationsgebied) dat de te vormen woonruimte een minimale oppervlakte heeft van 40 m², en per pand geldt een gemiddelde oppervlakte van 50 m² per te realiseren woonruimte. Ook aan deze eisen 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.

Allereerst 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 of gesplitste woningen. Uit de kaart komt naar voren dat sprake is van meerdere verkamerde, en (met name) gesplitste panden die zich aan het woonblok bevinden. Volgens de commissie kan dit een bepaalde druk op de leefbaarheid in de straat leveren.

Daarnaast heeft de commissie bij zowel de gebiedsmanager veiligheid als de wijkadviseur informatie opgevraagd over het pand en de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand. De gebiedsmanager meldt geen bijzonderheden. De wijkadviseur geeft aan dat Jansveld een relatief rustig straatje betreft dat tussen de Voorstraat en Lange Jansstraat ligt. In 2018-2019 waren veel negatieve signalen die samenhangen met kamerbewoning, zoals: overlast, vervuiling het verkeerd aanbieden van afval en fietsparkeren. Ook ervaren de bewoners uit de straat overlast van café de Bastaard en Sleep Inn, en het dealen in de Breedstraatbuurt dat nog steeds voorkomt, alhoewel dit verminderd is ten opzichte van enkele jaren geleden. De wijkadviseur geeft aan dat het vergroten van de woningvoorraad wel een verbetering van de buurt is, en stedelijk van groot belang. Om die reden is de wijkadviseur terughoudend positief over het splitsen van de bovenwoning, op voorwaarde dat hier geen short stay, kamerverhuur of vakantieverblijf gaat plaatsvinden, en zo mogelijk met de verplichting een inpandige fietsberging te realiseren, aldus de wijkadviseur.

Daarnaast is een reactie binnengekomen naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning. Hierin wordt gesproken over onder andere inbreuk op de privacy. Hierop geeft de commissie aan dat de aanvrager de verantwoordelijkheid draagt zich aan het burendrecht te houden. Bij vergunningverlening zal om die reden de voorwaarde expliciet opgenomen worden dat vergunningverlening 'behoudens rechten van derden' is.

De commissie haalt uit de opgevraagde informatie dat het woon- en leefklimaat een positieve inslag kan gebruiken, vanwege onder andere het fietsparkeren, geluidsoverlast vanuit de uitgaansgelegenheden en vervuiling. Tegelijkertijd onderschrijft de commissie het gegeven dat het creëren van twee kwalitatief goede woningen in een relatief ruim pand, een positieve bijdrage levert aan het tekort aan starterswoningen in Utrecht. Vanzelfsprekend moet door het realiseren van dergelijke 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. De commissie merkt op dat een berging of fietsenstalling niet van de aanvrager kan worden gevraagd, aangezien de appartementen zich op verdiepingen bevinden.

De commissie adviseert de vergunning aldus 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, vakantieverhuur 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.
5. De voorwaardelijke vergunning wordt verstrekt, behoudens rechten van derden.

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 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.
- 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.

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;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

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.

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouwinstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

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

Voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- Het aansluiten van nieuw leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater vindt alleen plaats op bestaande gebouwinstallaties voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater indien en voorzover dit bestaande leidingwerk waarop wordt aangesloten geschikt is om alle huishoudelijk afvalwater af te kunnen voeren.
- De aansluiting(en) van nieuw leidingwerk op bestaande gebouwinstallaties wordt lucht- en waterdicht tot stand worden gebracht.

Mogelijke gezondheidsrisico's vanwege dakterras i.r.t. hoofdstuk 4 en 10 NEN3215-2018:

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt zich in de directe nabijheid van het voorgenomen dakterras een bestaande uitmonding van de ontspanningsleiding van de gebouwriolering te bevinden.

Een ontspanningsleiding van de gebouwriolering zorgt voor de be- en ontluchting van de (gebouw-)riolering opdat deze op juiste wijze functioneert, deze voorziening staat in open verbinding met de buitenlucht. Zie ook <https://www.riool.info/onderdelen>

Een uitmonding/dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan, wanneer het dak wordt gebruikt als dakterras (verblijf), 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*.

In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding (gebouwriolering) ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Aan deze afstands-eis wordt volgens de gegevens van de aanvraag niet voldaan, de uitmonding van de ontspanningsleiding bevindt zich volgens de gegevens van de aanvraag in de directe nabijheid (< 1 meter) van het voorgenomen dakterras

Uit het schrijven d.d. 29-07-2020 verklaard aanvrager/gemachtigde kennis genomen te hebben van het feit dat niet wordt voldaan aan de afstandseis die geldt voor een ontspanningsleiding t.o.v. een buitenruimte als bedoeld in hoofdstuk 4 en 10 van NEN3215-2018. Aanvrager/gemachtigde heeft verklaard zich bewust te zijn van de eventuele stank- en gezondheidsrisico's die voort kunnen vloeien uit een (langdurig) verblijf op het dakterras.

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>

Beoordeling reacties

De zienswijze vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijze.
- Reactie op zienswijze.
- Conclusie op zienswijze.

Beoordeling reactie

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend door twee personen, de zogenoemde reclamanten. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is een samenvatting van de reactie te lezen voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

1. Privacy

Reclamanten die in het naastgelegen pand op nr. 29 wonen, geven aan dat door het realiseren van het terras op de tweede etage geen sprake meer is van privacy. Het aangevraagde terras is direct voor hun raam gesitueerd waardoor inkijk in de woonruimte van nr. 29 mogelijk is.

Gemeentelijke beantwoording:

De aanvrager heeft naar aanleiding van de reactie en het advies van onze stedenbouwkundige afdeling de tekeningen aangepast. Uit de aangepaste tekeningen volgt dat het balkon op de tweede verdieping niet wordt uitgebreid. Hiermee wordt tegemoetkomen aan de reactie van reclamanten.

2. Geluid/stankoverlast

Door het gebruik nemen van het uitgebreide terras op de tweede etage direct voor het raam van nr. 29 kan eventuele stank- en/of geluidsoverlast ontstaan. Deze overlast is onaanvaardbaar, aldus reclamanten.

Gemeentelijke beantwoording:

Zie de gemeentelijke beantwoording onder 1.

3. Uitzicht

Reclamanten op nr. 29 geven aan dat hun uitzicht door het uitbreiden van het terras op de tweede etage wordt belemmerd.

Gemeentelijke beantwoording:

Zie de gemeentelijke beantwoording onder 1.

4. Waardedaling

Reclamanten geven aan dat het terras op de tweede etage een waardedaling van hun huis zal meebrengen.

Gemeentelijke beantwoording:

Zie de gemeentelijke beantwoording onder 1. Ondanks dat het terras niet wordt uitgebreid op de tweede etage staat het reclamanten vrij, bij vrees voor een waardedaling van hun woning, een verzoek om planschade in te dienen (op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Het indienen van een verzoek om planschade is echter een aparte procedure die los staat van deze vergunningsprocedure. Voor meer informatie kunnen reclamanten de volgende website raadplegen: www.utrecht.nl/