



* - B - H Z W A B O - 2 0 - 2 5 0 9 6 *

Datum 29 oktober 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-25096
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 drie appartementen en het legaliseren van drie woningen in het achterhuis op het adres Oudegracht 8 en Oudegracht 8A 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 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 _____

Verlengen beslistermijn

Op 25 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 | |
| 3.6.1 | Activiteiten met betrekking tot monumenten | |

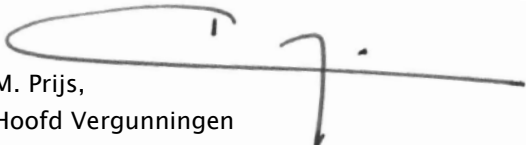
Uitvoering

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

Constateringen

- Uw aanvraag is niet in strijd met het bestemmingsplan "Binnenstad". Uw aanvraag is wel in strijd met het paraplubestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Het plan voldoet namelijk niet aan de bepaling volgens artikel 4.4.a waarin staat dat een bouwplan niet mag leiden tot het vormen van extra woningen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reacties 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 Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.4.a uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4.b van het bestemmingsplan. De ontheffing kan worden gegeven omdat de aanvraag voldoet aan de leefbaarheidstoets. Het resultaat van deze toets is apart in dit besluit opgenomen.
- Het plan voldoet aan de normen volgens de Nota stallen en parkeren. De ontwikkeling is gelegen binnen de zone A1 conform de nota. Het betreft een ontwikkeling kleiner dan 1500 m². Er geldt dan geen parkeernorm. Dit betekent wel dat de gebruikers van deze ontwikkeling geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning.
- Met betrekking tot fietsparkeren dient in pandig, dan wel in de directe omgeving een ruimte beschikbaar te zijn waar voldoende fietsen kunnen worden gestald ten behoeve van deze ontwikkeling.

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.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Met betrekking tot brandveiligheid wordt de volgende voorwaarde gesteld; het raam op de eerste verdieping van wooneenheid 4 en de deur van de keuken van wooneenheid 6 of het raam van wooneenheid 5 moeten brandwerend zijn uitgevoerd. Zie ook de opmerking in rood op de tekening.
- Met betrekking tot de ventilatioerosters in de ramen van de voorgevel dient in overleg met de afdeling Erfgoed een, vanuit monumentenooqpunt aanvaardbaar, alternatief te worden gezocht.
- 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.

- U heeft bij de aanvraag geen BLVC plan ingediend. Dit plan moet alsnog worden geleverd en worden getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving. De gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- 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).
- 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.
- 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

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 woningen. 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. 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 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.

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. Dit kan bepaalde druk op de leefbaarheid in de straat opleveren.

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. Uit deze opvraag volgt dat de gebiedsmanager geen bijzonderheden opmerkt. De wijkadviseur geeft aan dat over Oudegracht 8 en 8A geen signalen bekend zijn bij het wijkbureau. De panden liggen aan een relatief rustig stukje Oudegracht. Het is mogelijk dat het autoparkeren hier op termijn beperkt of geheel opgeheven gaat worden. De gemeente is voornemens hierover dit jaar een besluit te nemen. Dit kan van positieve invloed zijn op het wonen aan de adressen. Een aandachtspunt is wel de beperkte ruimte voor het fietsparkeren op de gracht, aldus de wijkadviseur. Er zijn naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag geen reacties binnengekomen. De commissie acht het wenselijk in het kader van de leefbaarheid dat zes kwalitatief goede starterswoningen komen. In de stad Utrecht is namelijk nog steeds een tekort aan dergelijke woningen voor starters. Uiteraard moet door het realiseren van dergelijke woningen de leefbaarheid in de directe omgeving niet onevenredig worden aangetast. De commissie geeft de aanvraag het voordeel van de twijfel, indien ruimte voor een (in pandige) fietsenstalling wordt gecreëerd. Dit betekent dat aangepaste tekeningen dienen te worden ingediend, waarop deze (in pandige) fietsenstalling wordt weergegeven. De commissie begrijpt dat een (in pandige) fietsenstalling voor de appartementen met de ingang op de etages erg lastig is te bereiken. Om die reden geldt het vereiste van het realiseren van een fietsenstalling voor de appartementen op de begane grond (op de tekening aangeduid met de nummers 4 en 5).

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, 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.
5. Er dient een fietsenstalling op de begane grond voor de appartementen op de begane grond (op de tekeningen aangeduid met de nummers 4 en 5) beschikbaar te zijn. Deze fietsenstallingen moeten op de aangeleverde tekeningen zichtbaar zijn.

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen van het (beschermd) monument aan de Oudegracht 8 en 8a (betreffende een rijksmonument, artikel 2.1, lid 1 sub f).

Overwegingen

Het plan betreft het splitsen van een bovenwoning in drie appartementen in het voorhuis en het legaliseren van drie woningen in het achterhuis.

Het pand wordt integraal beschermd als rijksmonument onder nummer 36593 en is een beeldbepalend pand gelegen in beschermd stadsgezicht. De redengevende omschrijving behorende bij dit object: *"Pand met lijstgevel, schilddak, Middeleeuws in wezen."*

Door de Commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 27 oktober 2020. Met medeweging van het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is geoordeeld dat het voorgelegde plan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. Er is echter een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid.

Het plan betreft geen activiteit die betrekking heeft op de in artikel 6.4 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gestelde werkzaamheden. Er is derhalve geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het opsplitsen naar drie losse appartementen van het bestaande appartement gelegen op de eerste, tweede en zolderverdieping in het voorhuis. Hiervoor wordt de trap van de begane grond vervangen. Dit is een ondergeschikte wijziging omdat deze trap van recente datum is (2009). Voor de ontsluiting van de twee appartementen op de eerste en tweede verdieping wordt een nieuwe spiltrap geplaatst, de oude steektrap uit 2009 heeft geen monumentale waarden. De nieuwe spiltrap wordt geplaatst in de bestaande raveling (op tekening 'reveiling'). De indeling van het bestaande appartement wordt gewijzigd. Er worden wanden verplaatst en nieuw opgetrokken om drie appartementen te maken, hier zijn geen monumentwaarden in het geding daar de monumentale draagconstructie intact blijft.

Beide appartementen op de tweede verdieping hebben toegang tot elk een deel van de zolder (eigenlijk de vliering) via een steektrap. Deze steektrappen worden geplaatst binnen de draagbalken, er is een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumenten belangen en de bruikbaarheid van deze vliering.

Daarnaast is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de drie appartementen aan de achterzijde van het gebouw. De bestaande situatie blijft gehandhaafd. Vanuit monumentaal oogpunt zijn hier geen opmerkingen.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er géén 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:

In het voorhuis dient de bestaande raveling voor de nieuwe trap, van de eerste verdieping naar de tweede verdieping, gebruikt te worden. In de tekeningen is dit ook aangegeven ('reveiling').

In het voorhuis wordt in het schuine dakvlak van de voorgevel een ventilatiepan geplaatst, deze moet zo goed mogelijk uit het zicht geplaatst worden, zo mogelijk direct boven de dakkapel.

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 artikel 6.15 t/m 6.18)

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, en eventueel 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 bestaande bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van een perceel aansluitleiding op de openbare riolering, diameter Ø 125 mm, aanlegjaar 1984. Deze perceel aansluitleiding is gelegen op ca. 50 cm onder "werfniveau". Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater 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.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk/de grens van het erf, (art 4.1.2 van NEN3215-2018)
- Uitvoering van (nieuwe) ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- De verzamelleiding(en) voor afvalwater van de naast elkaar gelegen wooneenheden binnen het kadastrale perceel tot aan het aansluitpunt op de openbare riolering moet(en) anders dan door

of namens de gemeente blijvend gemeenschappelijk worden beheerd. (NEN 3215-2018 art. 4.1.3).

- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.
- De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande gebouw- of buitenriolering moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van die bestaande gebouw- of buitenriolering.
- Bij nieuwe doorvoeren (wanneer noodzakelijk) door scheidingsconstructies 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 < 100 mm)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- De perceel aansluitleiding, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte (in de werf) en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moet in stand blijven.