



Datum 13 februari 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-02774
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 verbouwen van een woning in drie appartementen op het adres Mecklenburglaan 22 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.officiële bekendmakingen.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,

Kosten

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

Uitvoering

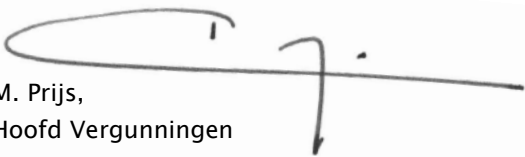
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving

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 in strijd met artikel 4.4 lid a van het bestemmingsplan_parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepalingen omdat 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.
- 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 bestemmingsplan_parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan_parapluplan.
- Omdat er enkel interne wijzigingen plaats vinden in dit bouwplan hebben wij uw plan niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.4 lid a uit de voorschriften 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_parapluplan.
- Er is een mogelijkheid om af te kunnen wijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting 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:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de privacy van omwonenden;
 - het verkeer en de parkeersituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toets leefbaarheid en toetsing aan de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels
Woningsplitsen en omzetten

Bij het college is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een woning in drie appartementen en het bouwen van een aanbouw.

Planologisch kader

Voor de betreffende woning geldt het bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 februari 2016). Mecklenburglaan 22 heeft de bestemming Wonen-1 (artikel 23 van de voorschriften en verbeelding). Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan. Een woning is op grond van artikel 1.65 van de regels uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Voor het pand aan de Mecklenburglaan 22 geldt daarnaast het bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017). In dit bestemmingsplan is in artikel 4.4 opgenomen dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot vorming van een extra woning. Hiervan kan slechts afgeweken worden als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: het woon- en leefmilieu; de privacy van omwonenden; het verkeer en de parkeersituatie; de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met de hiervoor aangehaalde beleidsregels beoogt de gemeente een goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen, namelijk het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten, maar ook het belang van beschermen van schaarse woningen en het belang van beschermen van de leefbaarheid in de stad.

De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie). Na uitvoering van de toets wordt door de commissie een advies uitgebracht aan het college omtrent de betreffende vergunningsaanvraag.

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 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.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen 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. Het bouwplan voldoet ook op dit punt.

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen dient de woning daarnaast te voldoen aan de eisen voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruidten zoals die geleden voor nieuwbouw.

Hieromtrent zijn bij de aanvraag gedetailleerde tekeningen ingediend. Uit de eerste ambtelijke beoordeling komt naar voren dat uit de tekeningen onvoldoende blijkt dat voldaan wordt aan de gestelde normen. Wanneer geen aanvulling op dit punt wordt geleverd, kan de commissie dan ook niet beoordelen of voldaan wordt aan de fysieke leefbaarheidseisen. Het niet voldoen aan deze eisen, maakt dat de commissie negatief dient te adviseren omtrent de betreffende aanvraag.

Met het niet voldoen aan de fysieke leefbaarheidseisen, gaat de commissie normaal gesproken niet meer in op de algemene leefbaarheidstoets. In dit specifieke geval heeft de commissie hier wel voor gekozen, dit omdat na aanvulling van de aanvraag mogelijk wel blijkt dat voldaan wordt aan de eisen voor luchtgeluidsisolatie.

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.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is allereerst onderzocht of sprake is van clustervorming. Aan de hand van een zogenoemde stippenkaart is inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen rondom 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 in de directe nabijheid van het pand geen sprake is van concentratie van meervoudig bewoonde panden. In de directe huizenrij waarbinnen de Mecklenburglaan 22 zich bevindt zijn de andere panden (oorspronkelijk kantoor in combinatie met wonen) weliswaar ook bouwkundig gesplitst, maar dit zijn – net als de Mecklenburglaan 22 – ruim opgezette panden in een ruim opgezette en relatief rustige straat. De eerdere splitsingen hebben niet geleid tot een dusdanige verdichting van de woon- en leefomgeving dat er druk op de leefbaarheid is ontstaan. Ook heeft de wijkadviseur aangegeven dat er geen bijzonderheden bekend zijn betreffende het pand en haar directe omgeving. De wijkveiligheidsmanager geeft wel aan dat er een aantal studentenhuizen in de buurt zitten waardoor er druk op de buurt bestaat. Naar het oordeel van de commissie bevinden de meeste van deze studentenhuizen zich echter buiten het bij de beoordeling betrokken gebied. Er zijn naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag door omwonenden ook geen reacties ingediend.

Hoewel dus sprake is van een aantal meervoudig bewoonde panden in de directe nabijheid van de Mecklenburglaan 22, ziet de commissie in dit specifieke geval geen grond om aan te nemen dat inwilliging van de aanvraag dermate drukkend is op de leefbaarheid in de directe woon- en leefomgeving. Uiteraard onder strikt voorbehoud dat voldaan wordt aan de luchtgeluidsisolatie-eisen.

De aanvrager heeft met het indienen van de voorliggende aanvraag het luchtgeluidisolatie probleem opgelost door via de bijbehorende stukken aan te tonen dat zij voldoen aan nieuwbouw eis.

Advies

De commissie adviseert op dit moment – gelet op de aangepaste fysieke kwaliteitseisen – voorwaardelijk positief over deze 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. 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.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- 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.
- 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.
- 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.

Voorschriften Bouwbesluit

- Ter plaatse van de scheiding met het buurpand in de ruimten VR.C2.8, VR.B1.7 EN BR.A0.5 dient een buigslappe wand tegen de woningscheidende wand gemonteerd te worden.
- In het kader van geluid zijn tijdens uitvoering, de aansluitingen van het dakbeschot op het metselwerk van cruciaal belang om tijdens de verplichte geluidsmeting achteraf tot een positief resultaat te kunnen komen.

Voorschriften riolering

- 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, artikelen 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.
Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.
Door de voorgenomen wijzigingen aan het bouwwerk 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/NTR 3216.
- Op grond van artikel 4.1.2 van NEN 3215 moet het leidingsysteem voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater binnen het gebouw gescheiden zijn uitgevoerd.
- Gelet op de aard van de (ver-)bouwwerkzaamheden en op grond het Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019 (voorheen Gemeentelijk Rioleringsplan) van de gemeente Utrecht en artikel 4.1.2 van NEN3215 gestelde, is het toegestaan om de afvalwaterstromen buiten het gebouw en binnen het perceel onder maaiveld samen te voegen tot 1 afvoerleiding voor afvalwater.

De HWA afvoerleiding van de uitbouw moet dus gescheiden blijven van de bestaande gebouwriolering en mag alleen buiten het bouwwerk worden samengevoegd op bestaand leidingwerk.

- Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van riolering en/of hemelwaterafvoeren moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.
- De perceel aansluitleidingen, 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.

Voorschriften brandveiligheid

- Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning. Naast deze conclusie is onder het kopje "aandachtspunten" een punt opgenomen "aanvullende adviezen inzake brandveiligheid" om de brandveiligheid van het bouwwerk te verbeteren.

Parkeren

Het verschil tussen de benodigde parkeerplaats(en) van de bestaande en de gewijzigde situatie bedraagt 1 extra parkeerplaats. Door de aanvrager is een huurovereenkomst afgesloten voor een extra parkeerplaats op loopafstand.

Aandachtspunten

- Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid
- Op dit bouwplan is reeds in september 2019 geadviseerd. In dit advies is aangegeven dat de achtergevel van de aanbouw op 1,70 meter van de perceelsgrens is gelegen waardoor brandoverslag niet is uitgesloten Bouwbesluit artikel 2.84 lid 8) De aanvrager heeft deze aanvraag ingetrokken en een nieuwe aanvraag ingediend. Er is aangegeven dat de uitbouw vergunningsvrij is en is derhalve weggelaten op de ingediende tekeningen van 8 november 2019. Hierdoor is er geen beoordeling van deze situatie mogelijk. De uitbreiding dient, ook vergunningsvrij, tenminste te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Geadviseerd wordt om de volgende punten in het bouwwerk door te voeren:

- In verband met een snellere brandontdekking wordt geadviseerd alle gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuis) en de besloten ruimten in een woning waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie te voorzien van rookmelders (NEN 2555).
- De voordeuren van de woningen zelfsluitend uit te voeren (bouwbesluit artikel 2.104 lid 4). In de toelichting van de Regeling Bouwbesluit wordt verwezen naar het rapport “onderzoek rookbeheersing portiekoplossing” van Nieman d.d. 30 september 2011. Hierin is aangegeven dat de drangers het beste kunnen worden uitgevoerd als vrijloopdrangers met een aansturing door optische detectie in de extra beschermde vluchtroute (het trappenhuis en aansluitende ganggedeelte). Wij adviseren de drangers uit te voeren met vrijloopinrichting of door middel van regelmatige controle vast te stellen dat de drangers correct werken. Door de drangers aan de buitenzijde van de deuren te monteren, is eenvoudige controle mogelijk. Indien de deuren uitgevoerd worden met gestuurde vrijloopdrangers moeten de gegevens hiervan aangeleverd worden bij de Veiligheidsregio Utrecht.
- 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.

