

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 19 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-41660
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het splitsen van een woning tot twee woningen op de adressen: Catharijnesingel 100A-1 en Catharijnesingel 100A-2 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 (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 8 februari 2021 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.

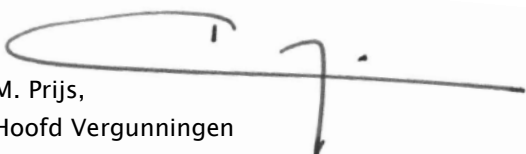
Uitvoering

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.
- 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 Catharijnesingel 100 AA ligt in het bestemmingsplan Binnenstad en heeft de bestemming 'Wonen' (artikel 26). De aanvraag betreft in pandige werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van een extra woning. Deze bouwwerkzaamheden zijn niet strijdig met de gebruiks- en bouwvoorschriften van dit bestemmingsplan.
- Uw aanvraag is wel 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 bepaling dat het veranderen van een woning niet mag leiden tot de vorming van een extra woning. Bij de aanvraag wordt een bestaande woning gesplitst in twee zelfstandige woningen.
- 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 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 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, mits aan de onder voorwaarden genoemde punten wordt voldaan.

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.

Motivering Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad:

Uw aanvraag is in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie). Deze commissie toetst de vraag of in het kader van de leefbaarheid het wenselijk is om het pand te splitsen naar twee woningen. De commissie heeft positief geadviseerd, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan;

- De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; derhalve geen kamerverhuur;
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
- 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.
- 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.

- o Deze vergunning geldt, 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.

Voorschriften brandveiligheid

- De vluchtdeur(en) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend. Het betreft de gezamenlijke voordeur.
- De op de tekening weergegeven rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

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.

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, 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.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- Door de aard van de (ver-)bouwwerkzaamheden en op grond van het Plan Gemeentelijke Watertaken (voorheen Gemeentelijk Rioleringsplan) van de gemeente Utrecht is het toegestaan om de afvalwaterstromen buiten de wooneenheden en binnen het perceel samen te voegen tot 1 afvoerleiding voor afvalwater.

Hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

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

De voorschriften, als bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 4a en/of 4b op grond van de ingediende aanvraaggegevens zijn daarom:

- Plaats, aanlegdiepte en diameter: als bestaand handhaven op de grens van het erf.

Beoordeling reacties

De zienswijze vatten wij als volgt samen.

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

Behandeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning tot twee woningen op het adres Catharijnesingel 100 AA is een reactie ingediend namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaars Singhelschild (hierna VvE). Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reacties

Reclamant geeft aan dat het appartement, waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, deel uitmaakt van de VvE Singhelschild. Het bestuur heeft geen inzage in de tekeningen van de voorgenomen wijzigingen gekregen, maar kan zich voorstellen dat voor het aanleggen van een badkamer en een keuken aanpassingen aan het leidingwerk, de afvoeren en de mechanische ventilatie voorzien zijn. In artikel 9.2 van het van toepassing zijnde Modelreglement splitsing in appartementsrechten 1992 is bepaald dat wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaken niet zijn toegestaan zonder toestemming van de VvE. Onder de gemeenschappelijke zaken worden onder andere de vloeren, leidingen en afvoeren verstaan, ook wanneer deze zich binnen het privégedeelte van een appartement bevinden. Daarnaast is in artikel 3.4 van het Huishoudelijk reglement en in de akte van splitsing bepaald dat wijzigingen aan de mechanische ventilatie alleen mogen worden uitgevoerd in opdracht van het bestuur. Toestemmingen hiervoor zijn tot op heden noch aan de vergadering van eigenaars noch aan het bestuur van de VvE gevraagd.

Gemeentelijke beantwoording

Het perceel ligt binnen het gebied waarop het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing is en heeft binnen het plan de bestemming 'Wonen'. Ingevolge artikel 26.1, sub a van de planvoorschriften zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen. Het bouwplan betreft het interne verbouwen van een woning, hetgeen niet in strijd is met het bestemmingsplan Binnenstad.

Op het perceel is tevens het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. In artikel 4.4 is bepaald dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot de vorming van een extra woning. Het college kan hiervan afwijken als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: het woon- en leefmilieu; de privacy van omwonenden; het verkeer en de parkeersituatie; en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plan ziet op het splitsen van een woning in twee woningen, waardoor er sprake is van strijd met artikel 4.4 van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan afwijken. In dat kader is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie).

De commissie is van oordeel dat met het bouwplan er twee kwalitatief goede woningen ontstaan die een positieve bijdrage leveren aan het tekort van starterswoningen in Utrecht. Door het realiseren van deze woningen mag echter de leefbaarheid in de directe omgeving niet onevenredig worden aangetast. De commissie adviseert daarom om de vergunning enkel onder strikte voorwaarden te verlenen. Zo mogen bijvoorbeeld de nog te realiseren woningen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning en is kamerverhuur en Short Stay, vakantieverblijf of hoe ook genaamd niet toegestaan.

Wat betreft de opmerking van reclamant dat de VvE geen toestemming heeft verleend voor de wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaken merken wij op dat een omgevingsvergunning altijd 'behoudens van rechten van derden' wordt verleend. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken, zoals bijvoorbeeld het ontbreken van toestemming, de uitvoering van de vergunde werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen. De gemeente staat daar echter buiten.

Wat betreft de opmerking dat de aanvrager kennelijk vooraf de VvE niet heeft geïnformeerd over de bouwplannen en geen inzage heeft gegeven in de bouwtekeningen, merken wij op dat wij een aanvrager adviseren om vooraf omwonenden te informeren over een bouwplan, maar dat wij een aanvrager hiertoe niet wettelijk kunnen verplichten.