



**Datum** 17 mei 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-21-02449  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

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

**Verzonden**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte h

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan \_\_\_\_\_ voor het transformeren van museum naar woning op het adres: Amsterdamsestraatweg 569 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.officiëlebekeendmakingen.nl](http://www.officiëlebekeendmakingen.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 9 april 2021 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

#### **Kosten**

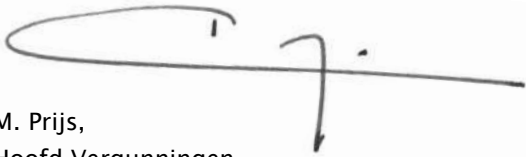
Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € \_\_\_\_\_ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges

### 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

## Afwijken van de bestemming

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

## Overwegingen

### Planologisch kader

Het adres Amsterdamsestraatweg 569 ligt in de beheersverordening "Zuilen" en heeft de bestemming besluitvlak 1, besluitsubvlak 11, besluitsubvlak 12 en besluitsubvlak 13.

In artikel 3.1 "Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken", sub a staat dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;

Besluitvlak 1 is het gebied waarop deze verordening van toepassing is.

Besluitsubvlak 12: Winkelzone (artikel 3.3.5) staat dat is toegestaan om de begane grond en kelder te gebruiken voor detailhandel, winkelondersteunende horeca en publieksgerichte dienstverlening.

Besluitsubvlak 13 : Specifieke regels in verband met woningsplitsing (artikel 11) staat 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.

Ook de beheersverordening "Chw algemene regels over bouwen en gebruik" is van toepassing. In artikel 5 "Algemene gebruiksregel over woningvorming en omzetting" sub a staat dat een gebruiksverandering mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning, onder sub b staat de afwijkmogelijkheid om af te wijken van sub a en woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene **leefbaarheidstoets** den de fysieke leefbaarheidseisen uit 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 aangrenzende gronden.

Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 sub a en artikel 3.3.5 van de beheersverordening "Zuilen" en artikel 5 sub a van de beheersverordening "Chw algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepalingen.

### Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het transformeren van een museum naar een zelfstandige (beneden)woning. Een dergelijk gebruik is in strijd met de vigerende beheersverordeningen.

Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening "Zuilen" en met toepassing artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening "Algemene regels actualiseren".

Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening “Zuilen” kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (*het wijzigen van het gebruik*) en door toepassing van artikel 5 sub b van de geldende beheersverordening “Algemene regels actualiseren”.

Om te kunnen beoordelen of het verlenen van een dergelijke vergunning wenselijk is, is uw aanvraag om advies voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen.

### **Motivering afwijken bestemming**

Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van de geldende beheersverordeningen ten behoeve van het transformeren van een museum naar een zelfstandige (beneden)woning, omdat de aanvraag past binnen de visie van de Amsterdamsestraatweg.

### **Milieu**

Alle stukken voor het doorlopen van de Hogere Waarde procedure Wet geluidhinder zijn beschikbaar en de woning voldoet tevens aan de geluidnota. Gezien de hoge geluidbelasting van 64 dB op de voorgevel wordt vanuit gezondheidsoptiek sterk geadviseerd het advies uit het rapport van LBP|Sight op te volgen. Hierin wordt aangegeven speciale geluidwerende beglazing aan te brengen in de voorgevel.

### **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 transformeren 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 moet de nieuwe woonruimte voldoen aan de norm zoals berekend via de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruimten.

### *Luchtgeluidsisolatie*

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager een geluidsrapport en gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze stukken blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden uitgevoerd. De commissie adviseert daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat vóór ingebruikname van de woning een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

### *Gebruiksoppervlakte*

Een zelfstandige woning moet minimaal een gebruiksoppervlak van 50 m<sup>2</sup> 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 vergunning is aangevraagd, in kaart gebracht.

### *WijkWijzer*

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de wijk Noordwest wordt naar de meest recente WijkWijzer gekeken. Die monitor is gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden, en is daarom een belangrijke graadmeter of er signalen zijn dat de leefbaarheid onder druk staat.

Uit de WijkWijzer volgt dat het buurtoordeel van bewoners uit de wijk Noordwest met een 6.9 lager ligt dan het gemiddelde in Utrecht, namelijk een 7.3. Verder volgt uit de WijkWijzer dat de sociale cohesie in de wijk ook lager ligt dan het gemiddelde in Utrecht. Dit geeft een negatieve indicatie met betrekking tot de leefbaarheid binnen deze wijk. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de directe omgeving van het pand aan de Amsterdamsestraatweg 569 in Utrecht te krijgen. Daarom is ook navraag gedaan bij de wijkadviseur en bij de gebiedsmanager veiligheid.

### *Informatie-opvraag bij de gebiedsmanager veiligheid en de wijkadviseur*

De commissie doet bij zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid navraag over bijzonderheden in de directe omgeving van het pand die in de algemene leefbaarheidstoets moeten worden meegewogen. Daarnaast wordt door hen nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn rondom de woning of over de woning waarvoor de vergunning is aangevraagd. Ook worden eventuele reacties naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag bij de beoordeling betrokken. De commissie merkt hierbij op dat er geen reacties zijn ingediend.

Volgens de wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid zijn er geen bijzonderheden bekend. Deze uitkomst geeft volgens de commissie blijk van een positieve indicatie dat het woon- en leefklimaat niet onder druk staat.

### *Clustervorming*

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen het deel van de Amsterdamsestraatweg 569 waarop de aanvraag betrekking heeft, kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is daarom onderzocht of sprake is van clustervorming. Aan de hand van een zogenoemde 'stippenkaart' is inzichtelijk gemaakt welke woningen gelegen rondom de Amsterdamsestraatweg 569 worden verkamerd of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen. Uit de beoordeling hiervan volgt dat een relatief laag aantal woningen in het afgebakende gebied rondom de Amsterdamsestraatweg 569 wordt verhuurd en/of zijn gesplitst.

Gelet op het relatief lage aantal gesplitste woningen en/of verkamerde panden, het ontbreken van reacties en de wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid geen bijzonderheden melden, meent de commissie dat deze aanvraag geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de omgeving van de woning zal leiden.

## Besluit

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.1 sub a en artikel 3.3.5 uit de voorschriften van de beheersverordening “Zuilen” door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo en in afwijking van artikel 5 sub a uit de voorschriften van de beheersverordening “Algemene regels actualiseren” door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo.

## Voorschriften

- De nog te realiseren woning mag enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
- U dient 6 weken vóór de ingebruikname van de woningen bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring in. Hieruit moet blijken dat aan de gestelde geluidsnormen, nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder zo'n geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen voor het aangevraagde.
- 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.

## Aandachtspunten

- 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](http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf)

## Bijlage Riolering

### – Bouwbesluit Afd. 6.4:

#### “Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:

- De bestaande gebouwriolering te wijzigen of nieuw aan te leggen in verband met nieuw te plaatsen sanitaire voorzieningen

Hierop zijn de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit van toepassing.

Het bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van een perceel aansluitleiding<sup>1</sup> op de openbare riolering.

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

Voor de nieuwe aanleg van, en/of het aansluiten op bestaand of nieuw leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater kan en mag gebruik worden gemaakt van de bestaande gebouwriolering (stand- en verzamelleiding(en) gelegen in het bouwwerk) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater mits:

- ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018,
- de aansluiting(en) lucht- en waterdicht tot stand worden gebracht,
- 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,
- ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018 worden uitgevoerd,
- bestaand leidingwerk waarop het nieuwe leidingwerk wordt aangesloten over voldoende capaciteit beschikt om de hoeveelheid afvalwater af te kunnen voeren,
- de leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk cq. de grens van het erf en mogen pas buiten het bouwwerk worden of zijn samengevoegd in 1 leidingsysteem voor afvalwater.
- hemelwaterafvoeren (“regenpijpen”) of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) bij (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel,
- De perceel aansluitleiding(en), waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moet(en) in stand blijven.

---

<sup>1</sup> 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 aansluitleiding is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: <https://pki.utrecht.nl/Loket>