

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)



Datum 1 juli 2021  
Ons kenmerk HZ\_WABO-21-11214  
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 met café in 4 appartementen, het toevoegen van dakkapellen en een  
uitbreiding met dakterrassen aan de achterzijde op het adres: **Anton Geesinkstraat 6** in Utrecht.  
De appartementen hebben de volgende huisnummers gekregen; **Anton Geesinkstraat 4A,4B, 4C en 4D.**

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](http://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

**Verlengen beslistermijn**

Op 19 mei 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		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

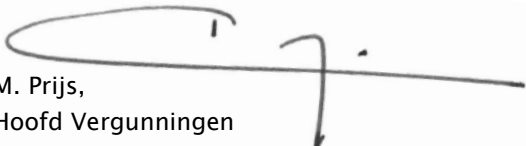
### **Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres: [nvon@utrecht.nl](mailto:nvon@utrecht.nl).

### **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

### Activiteit Bouwen en activiteit Afwijken van de Bestemming

- artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo
- artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met de gebruiksregel zoals genoemd in artikel 4.4 lid a van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het voorschrift dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot de vorming van een extra woning of woningen.
- Uw aanvraag voldoet aan de bepaling met betrekking tot het parkeren van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" (artikel 4.3 lid a).
- Uw aanvraag voldoet aan de gebruiks- en bouwbepalingen van het eveneens ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ondiep".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie ontvangen. In het laatste onderdeel van deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie 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 (artikel 4.4 lid b) van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Voor de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 is uitgegaan van een Woonfunctie, Bijeenkomstfunctie en een Overige gebruiksfunctie en het toetsingsniveau Verbouw en rechtens verkregen niveau voor zover het niet de specifieke eisen voor woningsplitsing betreft.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet onder voorwaarden aan de betreffende criteria en wij u treft deze onder de Voorschriften aan.

### 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 "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4 lid b van het bestemmingsplan.  
Wij maken gebruik van de genoemde afwijkingsregel op grond van het advies dat de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad richting het college heeft uitgebracht. Wij hebben de daarbij gestelde voorwaarden als voorschriften aan deze vergunning verbonden. Het advies hebben wij op een andere bladzijde opgenomen in deze vergunning.

### Voorschriften

#### Voorschriften woningsplitsing

- De nog te realiseren woningen/appartementen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan.
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ander kort verblijf ook genaamd is niet toegestaan.
- Zes weken vóór de ingebruikname van de woningen moet bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring worden ingediend. Hieruit moet blijken dat aan de gestelde geluidsnormen wordt voldaan nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd. Zonder zo'n geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen voor het aangevraagde.
- Voordat de appartementen verhuurd kunnen worden, moet eerst een vergunning voor woningvorming worden verleend. Meer informatie over de aanvraag om een vergunning tot woningvorming is via de onderstaande website te vinden:  
<https://pki.utrecht.nl/Loket/product/c6002c6f7090f3973bac2dfd3e43f91e>

#### Algemene en bouwtechnische voorschriften

- De totale hoogte van de dakkapel aan de straatzijde moet van 1,7 meter naar 1,5 meter worden teruggebracht. De hoogte van het boeideel mag niet meer dan 25 cm bedragen (dit kan worden gerealiseerd door isolatie naar de bovenzijde van het dak te verplaatsen). De dakkapel moet dus verder worden uitgewerkt en uitgelijnd conform de vergunde dakkapel op Anton Geesinkstaat op huisnummer 11. Uiterlijk drie weken voor de start van het werk moet ter goedkeuring een aangepaste tekening van de dakkapel aan de straatzijde worden ingediend.
- 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](mailto: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 kennisgenomen 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 nog aan u bekend te maken buiteninspecteur.
- U heeft bij de aanvraag geen bouwveiligheidsplan (BLVC plan) toegevoegd. Wij vragen u met de inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving te overleggen of voor de (grotendeels) interne verbouwing een dergelijk bouwveiligheidsplan alsnog moet worden ingediend.
- 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.
- De ruimte tussen de spijlen van de balustrade op de eerste verdieping moet zodanig klein zijn dat geen opstapmogelijkheid ontstaat door de achter de balustrade aanwezige gemetselde opstand op de hoogte van +3700.
- Conform de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 (gewijzigd 1 januari 2021) moet het platte dak van de dakkapel worden uitgevoerd met een Rc-waarde van 6.3 m<sup>2</sup>.K/W, de zijwangen met een Rc-waarde van 4.7 m<sup>2</sup>.K/W en de kozijnen inclusief beglazing met een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 2,2W/m<sup>2</sup>.K, bepaald volgens NTA 8800. Dit geldt ook voor de uitbouwen aan de achterzijde van het pand.
- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
  - de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen (type roosters, ventilatie units, leidingverloop, capaciteiten etc.).
  - de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen.

### Algemene 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).
- Indien in verband met toekomstige horeca exploitatie een afvoer kanaal moet worden aangebracht is hiervoor een afzonderlijke aanvraag voor een omgevingsvergunning nodig.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde diersoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:  
[www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming](http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming)
- 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 – Bouwbesluit Afd. 6.4:

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

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.

In de bestaande situatie is het gebouw voorzien van 1 perceel aansluitleiding (125 mm) naar de openbare riolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater. Gelet op de aard en omvang van de herindelings van het gebouw zijn wijzigingen aan-, en/of nieuwe aanleg van gebouwinstallaties voor huishoudelijk afvalwater noodzakelijk zo blijkt uit de aanvraag. Het is aannemelijk dat hiermee voldaan kan worden aan de thans geldende bouwregels van artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit 2012, NEN3215-2018 en de milieuregels van artikel 10.29a van de Wet Milieubeheer. Tevens wordt hiermee voldaan aan hoofdstuk 1 en 2, artikel 1a en 1b van de Woningwet. Gevolg hiervan is dat er *nieuwe of te wijzigen* (perceel-) aansluitleidingen op de openbare riolering noodzakelijk zijn om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder “Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater”.

##### *Algemene voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4)*

Uitgangspunt is tekening “Rioleringsprincipe Nieuwe Situatie” d.d.15-03-2021 waarbij:

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018 (hierna NEN3215).
- De leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Indien bestaande ontspanningsleidingen aanwezig zijn, is het vanwege het plaatsen van nieuwe sanitaire voorzieningen en het daarvoor benodigde leidingwerk naar oordeel van het bevoegd gezag gerechtvaardigd dat die ontspanningsleidingen worden gewijzigd naar het kwaliteitsniveau voor Nieuwbouw. In dat geval ontspanningsleiding(en) uitvoeren volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.
- Standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van recht boven elkaar gelegen identieke woonfuncties mogen worden aangesloten op een tot buiten het erf aan te brengen verzamelleiding, mits deze gemeenschappelijk wordt beheerd. (NEN 3215 art. 4.1.3). Vanwege de omvang van het gebouw en de hoeveelheid woonfuncties daarin wordt verwezen naar NTR3216 artikel 4.5.3.1 (toelichting op NEN3215) waarin wordt gesteld dat:  
*In verband met de bedrijfszekerheid schrijft NEN 3215 paragraaf 4.1.3 voor dat een gemeenschappelijk leidingstelsel voor huishoudelijk afvalwater voor twee of meer gebruiksfuncties in principe niet is toegestaan, tenzij er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie NTR3216 paragraaf 3.4.1)..*
- Bij nieuwe doorvoeren 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 tabel 12.4 (“Pendelstuk”, rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)
- Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering). Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.
- 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.

*Opmerking tekening "Rioleringsprincipe Nieuwe Situatie" d.d.15-03-2021:*

De sanitaire toestellen op de 3e verdieping (behorend bij woning 3 en 4) worden samengevoegd in 1 standleiding, deze standleiding (langs de trap) eindigt op de begane grond/funderingsniveau maar is op de tekening niet voorzien van een (aansluiting op een-) verzamelleiding of een afzonderlijke gebouwuittrede.

De standleiding kan worden aangesloten op een verzamelleiding op BG/funderingsniveau mits deze verzamelleiding behoort tot de woonfunctie(s) en deze voldoende is gedimensioneerd. Deze standleiding kan ook door middel van een afzonderlijke verzamelleiding tot buiten het gebouw worden gebracht al zullen hier mogelijk ruimtelijke of constructieve bezwaren bij in het geding zijn.

*Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a (huishoudelijk afvalwater):*

*Betreft nieuwe gebouwuittrede(n) voor leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater:*

- Plaats: aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

*Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. b (hemelwater):*

*Betreft nieuwe gebouwuittrede(n) voor leidingwerk voor de afvoer van hemelwater:*

- Plaats: aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

De hart-op-hart afstand tussen leidingen ter plaatse van de grens van het erf dient ten minste 500 mm te bedragen.

*Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:*

- Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, omdat de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen)

***Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:***

*Aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:*

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de [algemene voorwaarden riolaansluiting Gemeente Utrecht](http://www.utrecht.nl) - [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering.

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij het **Online loket** van de gemeente Utrecht - [www.utrecht.nl/](http://www.utrecht.nl/) worden ingediend.

### **Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad**

Bij het college is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een woning met een café in vier appartementen. Deze appartementen komen op de 1e, 2e en 3e verdieping. Verder heeft de aanvraag betrekking op het toevoegen van dakkapellen en een uitbreiding met dakterrassen aan de achterzijde op het adres: Anton Geesinkstraat 6 in Utrecht.

De aanvraag is in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie).

De commissie heeft na uitvoering van de leefbaarheidstoets een positief advies uitgebracht. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

#### *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*

##### Luchtgeluidsisolatie

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moeten de nieuwe woonruimten voldoen aan de norm zoals berekend via de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruikruimten.

De aanvrager heeft met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie gedetailleerde tekeningen aangeleverd. 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 daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat 6 weken vóór ingebruikname van de appartementen een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

##### Gebruiksoppervlakte

Verder moet de feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m<sup>2</sup> hebben. Daarnaast moeten de te vormen woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>. Aan deze eisen wordt voldaan.

Kortom, er wordt aan de fysieke kwaliteitseisen 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.

#### *WijkWijzer*

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de buurt Ondiep 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 welk buurtoordeel de bewoners van de wijk Ondiep hebben gegeven. Dat is een 6.8. Dit cijfer ligt lager dan het gemiddelde cijfer in Utrecht, namelijk een 7.3. Het buurtoordeel van de wijk Ondiep geeft een indicatie van een woon- en leefklimaat dat meer onder druk staat. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt ook naar andere aspecten gekeken.

### *Stippenkaart*

De commissie heeft 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 en/of gesplitste woningen. De commissie merkt op dat aan het blok geen pand is omgezet en/of gesplitst. De commissie constateert dat hier geen sprake is van een clustering.

### *Wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid*

Daarnaast heeft de commissie informatie opgevraagd bij de wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid. Deze informatie heeft betrekking op het pand en de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand. De wijkadviseur geeft aan dat er druk op de openbare ruimte bestaat als het gaat om fiets- en autoparkeren. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden volgens de wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid. De commissie concludeert uit deze ingewonnen informatie dat er dus geen bijzonderheden zijn die een nadelige invloed op het woon- en leefklimaat kunnen hebben. Verder merkt de commissie op dat het realiseren van fietsenstallingen niet mogelijk is. Nu de woningen zich op de verdiepingen bevinden en het pand geen voortuin heeft.

### *Reacties*

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag is een reactie van een omwonende ingediend. De commissie heeft hiervan kennisgenomen en het punt dat betrekking heeft op de leefbaarheid meegenomen. Dit punt heeft betrekking op het voorkomen van eventueel geluidsoverlast vanuit de keukenruimte. De commissie merkt hierbij op dat uit de fysieke kwaliteitseisen normen volgen die betrekking hebben op het geluid. Deze eisen volgen uit ons beleid. Met het stellen van deze eisen wordt geluidsoverlast bij het splitsen van een woning zoveel mogelijk beperkt. Hierbij gaat het met name om eisen over isolatie en de dikte van de woningscheidende wanden. Waar de ruimte die aan een andere woning grenst voor wordt gebruikt, is hierbij geen criterium.

De commissie constateert dat het realiseren van vier woonruimten enige druk op het woon- en leefklimaat geeft. Echter, de commissie realiseert zich ook dat een tekort aan starterswoningen binnen de Utrechtse woningvoorraad bestaat. Met het aangevraagde bouwplan worden vier goede woonruimten aan deze starterswoningvoorraad toegevoegd.

De commissie heeft het bovengenoemde in overweging genomen, evenals het ontbreken van reacties, het ontbreken van een clustering en de input van de wijkadviseur en de gebiedsmanager. De commissie komt hierbij tot de slotsom dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Wel kan er enige druk op de openbare ruimte ontstaan bij het realiseren van vier woningen. De commissie adviseert de vergunning daarom onder strikte voorwaarden te verlenen.

### *Conclusie en voorwaarden*

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot huidige aanvraag. De voorwaarden zijn als voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Van deze vergunning mag pas gebruik worden gemaakt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan. Wij kunnen de vergunning intrekken indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

### **Behandeling reactie, samenvatting en gemeente beantwoording**

Met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning met café in 4 appartementen, het toevoegen van dakkapellen en een uitbreiding met dakterrassen aan de achterzijde van het pand op het perceel Anton Geesinkstraat 6 te Utrecht is één reactie ingediend. Na de belangen te hebben afgewogen hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

#### *Samenvatting reactie*

Reclamant woont naast het pand waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Reclamant vreest voor geluidsoverlast van het gebruik van de trap en keukenblok wanneer deze tegen de wand van diens woning wordt geplaatst. De panden zijn gehorig en ook het café zal geluidsoverlast geven en reclamant merkt op dat extra isolatie prettig zal zijn. Reclamant merkt verder op dat er niets bekend is over de openingstijden en de bedrijvigheid in de ruimte op de begane grond (het voormalige café) en of er bijvoorbeeld een terras wordt gerealiseerd en de locatie daarvan. Reclamant vreest dat het bouwplan leidt tot extra parkeerdruk, te meer nu er aan de overkant van de straat 24 appartementen worden gerealiseerd. Reclamant merkt op dat in de bestaande situatie een ontluuchtingspijp, waar keukenluchten uit komen, direct naast haar raam is geplaatst, waardoor er sprake is van geuroverlast en beperking van het uitzicht.

#### *Gemeentelijke beantwoording*

Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning, gaan wij uit van de aanvraag zoals die is ingediend. Hieronder gaan wij in op hetgeen reclamant aanvoert. De aanvraag is voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad. Deze commissie heeft een positief advies gegeven. Hieronder gaan we in op hetgeen reclamant aanvoert.

#### *Contactgeluid trap/keukenblok*

Uit vaste jurisprudentie volgt dat wij een aanvraag moeten behandelen en beoordelen zoals deze wordt ingediend. Dit betekent dat wij een aanvrager niet kunnen verplichten om bijvoorbeeld de trap of de keuken te verplaatsen, zodat deze niet direct grenzen aan de naastgelegen woning. Nog daargelaten dat voor het in pandig aanbrengen van een vaste trap en keuken geen omgevingsvergunning is vereist.

#### *Geluidsoverlast*

Wat betreft de vrees van reclamant voor geluidsoverlast afkomstig van het café merken wij het volgende op. De aanvrager heeft aangegeven niet van plan te zijn om wederom een bruin café op de begane grond te gaan huisvesten, maar bijvoorbeeld een koffietent, broodjeszaak of een lunchroom. Daarnaast merken wij op dat het wonen in een stad als Utrecht met zich meebrengt dat er geluid van omwonenden en/of bedrijven kan worden gehoord. Wij achten dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

#### *Gebruik begane grond*

Reclamant merkt op dat uit de aanvraag niet blijkt wat voor soort horecabedrijf in het pand wordt gevestigd, wat de openingstijden zijn en of er een terras wordt gerealiseerd en zo ja, waar. In dat kader merken wij op dat het perceel ligt in het gebied waarop (onder meer) het bestemmingsplan 'Ondiep' van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de bestemming Gemengde- doeleinden-2 (artikel 9) met de aanduiding horeca. Op grond van artikel 9 is op het perceel wonen en horecabedrijven uit de categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten en horecabedrijven zoals genoemd in tabel 9.1 (café), uitsluitend op de eerste bouwlaag (begane grond) zondermeer toegestaan.

Verder merken wij op dat voor het exploiteren van een horecabedrijf en het realiseren van een terras aparte vergunningen vereist zijn. Met de voorliggende omgevingsvergunning wordt het exploiteren van een horecabedrijf en realiseren van een terras dan ook niet toegestaan.

#### *Toename parkeerdruk*

Wat betreft de opmerking van reclamant dat met de komst van vier appartementen de druk op het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de straat verder zal toenemen merken wij het volgende op. De parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van de Nota Stallen en Parkeren en de daarbij behorende parkeernormen. De wijkverkeersadviseur heeft geconcludeerd dat voor het auto parkeren aan de daaraan gestelde eisen wordt voldaan. Door de oppervlakte van het bestaande horecabedrijf op de begane grond en kelder met 38 m<sup>2</sup> te verkleinen, ten behoeve van een gemeenschappelijke berging en berguimte, neemt de bestaande parkeerbehoefte met 3 parkeerplaatsen af. Aan de andere kant neemt de parkeerbehoefte door het realiseren van de appartementen met 2,9 parkeerplaatsen toe. Per saldo neemt de parkeerdruk feitelijk iets af.

#### *Ontluchtingspijp*

Wat betreft hetgeen reclamant aanvoert ten aanzien van de ontluchtingspijp voor het horecabedrijf merken wij op dat deze pijp inmiddels is verwijderd. Als er op de begane grond een nieuw horeca-bedrijf wordt gevestigd dan moet dit bedrijf voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Activiteitenregeling milieubeheer. Hierin is opgenomen dat bij het bereiden van voedingsmiddelen geurhinder moet worden voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau moet worden beperkt door afgezogen en dampen en gassen naar de buitenlucht uit te stoten. Dit kan via een uitmonding (afvoerkanaal) die tenminste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter gelegen bewoning uitsteekt of door de dampen en gassen door een doelmatige ontgeuringsinstallatie te leiden.