

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



**Datum** 25 januari 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-34725  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan \_\_\_\_\_ voor:  
het verbouwen van een winkel met woning naar 3 appartementen op het adres:  
Cornelis Dirkszstraat 58 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](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, telefoon

**Verlengen beslistermijn**

Op 23 december 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	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

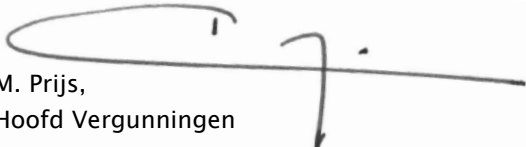
### **Uitvoering**

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 van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres:

### **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

### **Beoordeling reacties**

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen van een winkel met een woning naar vijf studio's op perceel Cornelis Dirkszstraat 58 is één reactie ingediend. Naar aanleiding van een negatief advies van het Toetsteam ten aanzien van het bouwplan heeft de aanvrager het plan aangepast. De aangepaste aanvraag om omgevingsvergunning ziet nu op het verbouwen van een winkel met woning naar 3 appartementen. Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

#### *Samenvatting reactie*

Reclamant merkt op dat het pand is gelegen op de kruising tussen de Cornelis Dirkszstraat en de Nicolaas Ruychaverstraat en dat er ter plekke sprake is van een hoge parkeerdruk. Op de kruising zelf staan al regelmatig auto's schuin op de hoeken geparkeerd. Dit levert een onoverzichtelijke en onveilige verkeerssituatie op voor de overige weggebruikers die de kruising naderen doordat het zicht wordt belemmerd. Als de gevraagde vergunning wordt verleend, zal de parkeerdruk in dit gebied alleen maar toenemen.

*Gemeentelijke beantwoording*

Wij kunnen alleen medewerking verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning als de aanvraag ook voldoet aan de parkeernormen behorende bij de Nota Stallen en Parkeren. Om te berekenen wat de parkeerbehoefte is, wordt geen parkeeronderzoek verricht, maar een objectieve berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen aan de hand van een parkeernorm (Tabel Utrechtse Auto Parkeernormen 2012). De Nota Stallen en Parkeren (inclusief tabel) is te raadplegen via [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl).

Het perceel Cornelis Dirkszstraat 58 ligt in het aangeduid met Zone B2 (stedelijk gebied zonder betaald parkeren). Bij functiewijzingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situaties ('rechtens verkregen niveau'). Dit betekent dat de parkeereis van de meest recente legale functies wordt bepaald (conform de maximum parkeer-norm). Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (conform de minimum parkeernorm), zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen (op eigen terrein) nog moeten worden gerealiseerd. De parkeereis dient met twee cijfers achter de komma te worden berekend. De uiteindelijke parkeereis wordt afgerond: bij 0,50 of hoger naar boven en anders naar beneden.

Op basis van de Nota Stallen en Parkeren en de daarbij behorende tabel bedraagt de parkeerbehoefte in de bestaande situatie in totaal 4,65 parkeerplaatsen volgens onderstaande berekening:

Functie	normgrondslag	Parkeernorm inclusief bezoekers
Detailhandel	100 m <sup>2</sup> BVO	3,15 (0,85 x 3,70)
Woning boven 130 m <sup>2</sup> BVO	Woning	1,50

In de nieuwe situatie bedraagt de parkeerbehoefte voor de drie appartementen, respectievelijk met een oppervlakte van 73,5 m<sup>2</sup>, 55,2m<sup>2</sup> en 73,6 m<sup>2</sup> BVO, in totaal 3,30 parkeerplaatsen volgens onderstaande berekening:

Functie	normgrondslag	Parkeernorm inclusief bezoekers
Woning 55 tot 80m <sup>2</sup> BVO	Woning begane grond	1,10
Woning 55 tot 80m <sup>2</sup> BVO	Woning 1 <sup>e</sup> verdieping	1,10
Woning 55 tot 80m <sup>2</sup> BVO	Woning 2 <sup>e</sup> verdieping	1,10

Nu in de nieuwe situatie de parkeereis minder bedraagt dan in de oude situatie voldoet de aanvraag om omgevingsvergunning aan de parkeernormen behorende bij de Nota Stallen en Parkeren.

Wat betreft reclamant opmerkt ten aanzien van een onveilige verkeerssituatie door foutief geparkeerde auto's merken wij op dat hierover bij de gemeente een melding kan worden gedaan. Op de site van de gemeente ([www.utrecht.nl/melding](http://www.utrecht.nl/melding)) is meer informatie te vinden over het doen van een melding.

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wabo)

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 *'besluitvlak 1'* van de beheersverordening "Zuilen".
- Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepaling dat de in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie(s) 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 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Transformatie naar wonen op deze plek in de stad is voorstelbaar (advies Gebiedscoördinator). Het plan is aangepast en er worden nu 3 appartementen voorgesteld in plaats van 5. In dit nieuwe voorstel hebben de appartementen een grootte van minimaal 50m<sup>2</sup>, waardoor de woonkwaliteiten zijn toegenomen. Daarnaast is het fietsparkeren zowel inpandig als in de tuin opgelost. Het fietsparkeren gaat dus niet ten koste van de openbare ruimte. Stedenbouwkundig gezien is het plan akkoord.
- Leefbaarheid: er kan worden afgeweken en woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningplitsen 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;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bij het college is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een winkel met woning naar drie zelfstandige appartementen. Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, is deze aanvraag in het kader van de leefbaarheidstoets- ter advisering voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie). De commissie adviseert voorwaardelijk positief over deze aanvraag. Hieronder is het advies opgenomen.

Allereerst is de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning in kaart gebracht. In dat kader zijn ook de gebiedsmanager veiligheid en de wijkadviseur geraadpleegd. De gebiedsmanager veiligheid evenals de wijkadviseur melden geen bijzonderheden. Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. De reclamant geeft hierbij aan dat meer parkeerdruk ontstaat wanneer vijf studio's op de verdiepingen worden gerealiseerd. Echter, de aanvrager heeft het bouwplan aangepast, waardoor de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van in totaal twee appartementen op de verdiepingen. Hierdoor wordt de parkeerdruk aanzienlijk verkleind.

Aan de hand van een zogenoemde stippenkaart is inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen in de directe nabijheid van de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur of gesplitste panden. Uit dat onderzoek komt naar voren dat een relatief lage concentratie aan omgezette en gesplitste panden aanwezig zijn.

Volgens de commissie is het toevoegen van een extra woning acceptabel, ook gelet op de transformatie op de begane grond. De commissie ziet het splitsen van de woning op de verdiepingen in twee kwalitatief goede starterswoningen dan ook als een positieve toevoeging aan de starterswoningvoorraad. Alle deze drie woningen zijn groter dan 50m<sup>2</sup>. 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. Om die reden adviseert de commissie de vergunning enkel onder strikte voorwaarden te verlenen.

- Tevens merkt de commissie op dat bij de aanvraag – met betrekking tot de luchtgeluidisolatie-gedetailleerde tekeningen zijn ingediend. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen. 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.

Advies: De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot onderhavige aanvraag.

- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening. Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

woonfunctie

overige gebruiksfunctie

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:

verbouw en rechtens verkregen niveau

Conclusie: De aanvraag voldoet

- Op de locatie is een verontreiniging aanwezig met VOCl. Deze verontreiniging hangt samen met het langdurig gebruik van de locatie als chemische wasserij. Het bevoegd gezag-Wet bodembescherming heeft in haar besluit gesteld dat bij het huidige gebruik (bedrijf) geen actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's aanwezig zijn. Bovendien blijkt uit binnenluchtonderzoek dat geen sprake zou zijn van uitdamping. Zolang de vloeren dampwerend zijn en blijven uitgevoerd wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.
- Door new-ton Architects & Engineers is een *“Stikstofdepositierapport Herbestemming Cornelis Dirkszstraat”* opgesteld d.d. 26 november 2020 voor de herbestemming van een winkel en een woning tot drie appartementen aan de Cornelis Dirkszstraat 58 te Utrecht. Het stikstofdepositie-onderzoek is uitgevoerd zowel voor aanlegfase/bouwfase als de gebruiksfase. Volgens het onderzoek blijkt dat er zowel in de aanlegfase/bouwfase als in de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie in enig Natura 2000-gebied. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor het afgeven van een Omgevingsvergunning bouwen voor de verbouwing van een voormalig winkelpand en woning aan de Cornelis Dirkszstraat 58 te Utrecht tot drie appartementen.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria, mits de ramen ter vervanging van deuren meer als oorspronkelijk worden ingedeeld.

## Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 'besluitvlak 1' uit de voorschriften van beheersverordening "Zuilen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

## 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](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 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 drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
  - a) een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
  - b) een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- 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 leefbaarheid*

1. De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; derhalve geen kamerverhuur;
2. Short Stay, vakantieverhuur 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. De geluidsisolerende maatregelen moeten getroffen worden voordat het pand in gebruik kan worden genomen.
5. 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.

### Aandachtspunten

- Algemene opmerkingen bodem:
- Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbepaald hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondafvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
- Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.
- Na eventuele sloop van opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen.
- Grondwateronttrekking is een sanerende handeling waarvoor een saneringsplan ingediend moet worden of waarvoor aansluiting gezocht kan worden bij het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer van de gemeente 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).
- Ingevolge artikel 4.1.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Dit betekent dat naast de omgevingsvergunning tevens een vergunning voor de woningvorming is vereist. De vergunning tot woningvorming kunt u aanvragen via de volgende site: [www.utrecht.nl/woningvorming](http://www.utrecht.nl/woningvorming). Pas nadat aan u een woningvormingsvergunning is verleend kunt u de wooneenheden in gebruik nemen.
- 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.

## Bijlage Riolering

### (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 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.

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

##### *Bij sloop- en verbouwwerkzaamheden:*

De aanwezige perceel aansluitleidingen moeten voor rekening van de aanvrager voor de duur van de werkzaamheden tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de openbare riolering ontstaat. Schade die tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden ontstaat aan de openbare riolering wordt verhaald op de aanvrager.

##### *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 de grens van het erf.
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- 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 3215-2018 art. 4.1.3).