



* - B - H Z W A B O - 2 1 - 2 0 7 3 3 *

Datum 23 september 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-20733
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 veranderen en verbouwen van een winkel met woning tot één woning op het adres Westerkade 7 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 zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hier tegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het secretariaat van de bezwaarcommissie

Verlengen beslistermijn

Op 6 augustus 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
3.6.1	Activiteiten met betrekking tot monumenten	
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	

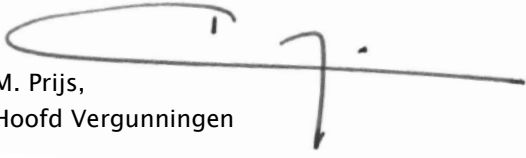
Uitvoering

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

Beoordeling reacties

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Hieronder is deze reactie, kort samengevat, weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de hierboven genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moeten wij de gevraagde omgevingsvergunning weigeren. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en bestaat er geen ruimte voor een belangenafweging.

Planologisch kader

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Alleen als voor het bouwen ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, hebben wij de gelegenheid om een belangenafweging te maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen.

Het perceel Westerkade 7 ligt binnen het gebied waarop het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' van toepassing is. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Ook heeft het perceel de nadere aanduiding 'Detailhandel'.

Artikel 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor 'wonen'.

Samenvatting reactie

Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over geluidsoverlast en de brandveiligheid. Er wordt bij de toetsing aan het Bouwbesluit en bij de toetsing van de brandveiligheid uitgegaan van een scheidingsmuur dan wel gesloten gevel naar het pand Westerkade 8. De linkergevel van het voorhuis is zonder vergunning in eerdere jaren op de benedenverdieping gesloopt. De gevel van het bovenhuis rust op een ijzeren balk en de voordeur, tochtdeur en trap zijn bevestigd aan de gevel van Westerkade 8. Reclamant wil niet dat er onder de trap een toilet wordt gebouwd tegen zijn gevel aan in verband met het geluid. Daarnaast is tussen het voor- en achterhuis waar vroeger de tuin was een overdekking aan de gevel van het huis van reclamant gemonteerd. Vanuit het middendeel zullen alle geluiden doorklinken en zal praten goed verstaanbaar zijn. Er is geen vrijstaande afscheiding van de gevel van het huis van reclamant opgenomen. In de tekening zou de suggestie worden gewekt dat zijn gevel bij het pand Westerkade 7 hoort. Tot slot klinkt ook vanuit het achterhuis al het geluid door bij reclamant. Reclamant noemt verder dat de gevel van zijn huis al oud is en verbouwingen heeft meegemaakt. Samen met het ontbreken van de gevel vanuit Westerkade 7 vormt dit een probleem voor brandveiligheid en leefbaarheid. De gevel van het pand is waarschijnlijk ooit verwijderd om op de plaats van de vroegere deur, zowel een schuinstaande ingang voor de winkel, als een voordeur voor het bovenhuis te kunnen maken. De daarvoor benodigde ruimte is gecreëerd door de gevel op de benedenverdieping weg te halen. Reclamant doet nog de suggestie dat de verwijderde gevel teruggeplaatst moet worden en dat een losstaande, brand- en geluidwerende woningscheiding in het plan opgenomen moet worden plus dat de tekeningen aangepast moeten worden, zodat zijn gevel niet als die van Westerkade 7 doorgaat.

Gemeentelijke beantwoording

Volgens vaste jurisprudentie moeten wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning behandelen en beoordelen zoals deze door de aanvrager wordt ingediend. We hebben de aanvraag en de bij de aanvraag gevoegde stukken beoordeeld. In uw reactie geeft u aan dat een linkergevel van het voorhuis zou zijn gesloopt zonder vergunning. Voor zover na te gaan heeft dit geen gevolgen voor dit bouwplan. Echter, u maakt melding van illegaal handelen. We zullen dit verder onderzoeken en indien nodig bestuursrechtelijk handhavend optreden. Over de uitkomst van het onderzoek wordt u door ons nader geïnformeerd.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ziet op het verbouwen van een winkel tot multifunctionele ruimte (wonen/werken) voor eigen gebruik. Daarnaast wordt de indeling van het pand en de indeling van het bestaande terras gewijzigd. Deze wijzigingen zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Bouwbesluit/bouwverordening

Ons is niet gebleken dat het bouwplan in strijd is met het bouwbesluit en de bouwverordening. De Veiligheidsregio Utrecht/Brandweer (VRU) heeft het bouwplan getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Gemeentelijke bouwverordening. Op 31 augustus 2021 heeft het VRU positief op het plan geadviseerd.

Redelijke eisen van welstand

Op 24 juli 2021 heeft de Commissie Welstand en Monumenten het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien. Ook dit is dus geen beletsel om de vergunning te verlenen.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er geen weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo aanwezig zijn. Wij zijn dus gehouden om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Nu er sprake is van een zogenaamde 'gebonden beschikking' is er geen ruimte voor een belangenafweging, waarbij wij de reacties van omwonenden kunnen betrekken. De ingediende reactie vormt dan ook geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg". Daarnaast geldt voor het betreffende perceel ook het paraplu-bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" waarmee uw aanvraag ook in overeenstemming mee is.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie(s) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constatering volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.
- De aanvraag betreft het veranderen en verbouwen van een winkel met woning tot één woning. De op tekening (gewijzigd) aangegeven multifunctionele ruimte (wonen/werken) is bedoeld voor eigen gebruik. Voor het pand aan de Westerkade 7 geldt dat het pand op dit moment de functie van woning met winkel heeft waarbij het woongedeelte zodanig in verbinding staat met het winkelgedeelte dat sprake is van een onzelfstandige woonruimte. Uit de hierna planologische regelgeving blijkt dat het pand slechts gebruikt mag worden voor zelfstandige bewoning, dus voor bewoning door één huishouden.
Bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg".
Voor het pand geldt het bestemmingsplan 'Watervogelenbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2012). De bestemming van het perceel is Gemengd-1 (artikel 7 van de regels en verbeelding). Dit houdt in dat het pand op de begane grond gebruikt mag worden voor kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sport, ateliers en bedrijven (uit categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, zie bijlage). Daarnaast mag het pand op zowel de begane grond als de verdiepingen gebruikt worden voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel bed & breakfast.
Bestemmingsplan "Crisis- en herstelwet algemene regels over bouwen en gebruik".
Op 30 november 2017 is het bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik'

vastgesteld door de gemeenteraad. Uit het plan volgt onder andere dat 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 (artikel 4.4 van de regels). Ook zijn specifieke regels opgenomen in verband met woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen (artikel 5.2 van de regels).

Aan de achterzijde van het pand wordt op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk een terras geplaatst. Het bestemmingsplan geeft aan dat de diepte van een terras maximaal 3m mag bedragen (artikel 7.2.2, lid k). Naar aanleiding van het eerste advies van de afdeling Stedenbouw is de diepte van het terras aangepast naar 3m. Hierdoor past het terras nu binnen de kaders van het Bestemmingsplan.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- De punten uit de samenvatting in het bijhorend stuk bij dit besluit genaamd “brandoverslag” dienen op die manier te worden uitgevoerd.
- 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.
- U dient minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden een BLVC plan in te dienen. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- 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.

Aandachtspunten

- Wij hebben u geïnformeerd dat bij ons melding is gedaan van, in het verleden, mogelijke bouw- en sloopwerkzaamheden zonder dat daar de noodzakelijke vergunning voor was aangevraagd. U heeft eerder aangegeven dat het betreffende pand pas ruim een jaar in uw bezit is en dat u van mogelijke illegale sloop- en bouwwerkzaamheden niet op de hoogte bent.

Volgens vaste jurisprudentie moeten wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning behandelen en beoordelen zoals deze door de aanvrager wordt ingediend. We hebben de aanvraag en de bij de aanvraag gevoegde stukken beoordeeld. De melding geeft voor zover na te gaan geen gevolgen voor dit bouwplan. Echter, we zullen dit verder onderzoeken en indien nodig bestuursrechtelijk handhavend optreden.

- 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.
- 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.
- 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

Activiteit Monument

Het wijzigen van het (beschermd) gemeentelijk monument Westerkade 6-7 (artikel 2.2 lid 1 sub b)

Overwegingen

Er wordt omgevingsvergunning gevraagd voor het wijzigen van het interieur en exterieur.

Westerkade 6-7 is een vier traveeën breed huis, bestaande uit een gekoppeld voor- en achterhuis. Het huis dateert in belangrijke mate uit de 18de eeuw, maar heeft een oudere kern. Het voorhuis is voorzien van een 19de-eeuwse klokgevel. De spiegelbeeldige winkelpuien dateren uit de 20ste eeuw. Het pand is onderkelderd. Het achterhuis bestaat uit twee bouwlagen met een kap loodrecht op de straatrichting. De kappen zijn grotendeels gesloten.

Het pand is integraal beschermd als gemeentelijk monument sinds 11 augustus 1998 onder nummer 3441358.

Voorgesteld wordt om het pand te restaureren ten behoeve van enkelvoudige bewoning.

De overbouwde binnenplaats zal deels opengemaakt worden om buitenruimte ten behoeve van licht en lucht te creëren. Verder zullen indeling en opzet, balklagen en bestaande kenmerkende elementen zoals oorspronkelijke deuren en kozijnen ongewijzigd gehandhaafd blijven of in het pand worden hergebruikt.

De Commissie Welstand en monumenten heeft een positief advies uitgebracht op 24 juli 2021 zonder opmerkingen.

Met medeweging van het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is geoordeeld dat het voorgelegde plan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. Er is echter een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid van het pand.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er géén bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

- U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.
- Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Ons Kenmerk HZ_WABO-21-20733

