

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 27 september 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-24808
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het verbouwen van 8 bestaande maisonnettewoningen naar 16 appartementen op de adressen **Marshallaan 159, 159A, 173, 173A, 192, 206A, 205, 205A, 224, 224A, 237, 237A, 238, 238A, 253 en 253A** 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 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 25 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.

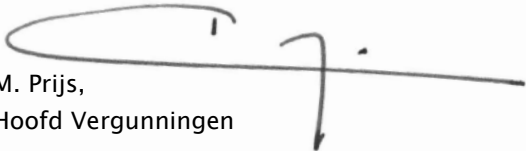
Uitvoering

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 zuid-oost 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.
- 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

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 van de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" en artikel 4 van de beheersverordening "Algemene regels actualiseren". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepalingen dat het bestaande gebruik niet mag worden gewijzigd en het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

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 beheersverordeningen.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordeningen kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 en 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen van 8 bestaande maisonnettewoningen naar 16 appartementen aan de Marshallaan 159, 173, 192, 205, 224, 237, 238 en 253 in Utrecht is een leefbaarheidstoets uitgevoerd door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie). De commissie heeft positief geadviseerd over deze aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 uit de voorschriften van de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" en artikel 4 van de beheersverordening "Algemene regels actualiseren" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan.

Leefbaarheidstoets

De Marshallaan ligt in de buurt Kanaleneiland-Noord in de wijk zuidwest. Deze appartementen zijn gerealiseerd in de jaren zestig en zijn onder andere in eigendom van de woningcorporatie Mitros. Mitros ontwikkelde samen met andere partijen als Nieman, Vios Bouw en ONB Architecten een integraal plan voor de duurzame renovatie van twee zestigerjarenflats, de zogenaamde KEM-flats (Kanalen Eiland Midden) aan de Marshallaan in Utrecht.

Er is zowel binnen als buiten een volledige metamorfose gerealiseerd, waarbij maatregelen op maat zijn genomen. Waarbij een juiste balans wordt bereikt tussen duurzaamheid, architectuur en budget. Mitros kiest voor een toekomstgerichte aanpak waarbij de woningen naar energielabel A worden gebracht en de uitstraling van de gebouwen op nieuwbouw lijken. Verder worden in de 'plint' van de flats appartementen gerealiseerd. Bewoners zijn steeds nauw betrokken bij de plannen en de werkzaamheden.

De commissie constateert dat hier sprake is van het splitsen van 8 bestaande maisonnettewoningen naar 16 appartementen aan de Marshallaan. Om die reden wordt de commissie om advies

De commissie heeft beoordeeld of door het bouwplan de leefbaarheid binnen de directe omgeving van de appartementen niet onevenredig wordt aangetast.

De commissie constateert dat de appartementen minder dan 140 m² aan gebruiksoppervlak hebben bij de eerste bouw. Daarnaast constateert de commissie dat de gebruiksoppervlakte van de nieuw te vormen appartementen ruimschoots boven de 50 m² ligt. De nieuw te vormen appartementen variëren tussen de 64 en 74 m². Gelet op de verduurzaming van de woningen en de oppervlakte is de commissie van mening dat hier goed kwalitatieve woningen aan de Utrechtse woningvoorraad worden toegevoegd. Hierbij voldoen de appartementen ook aan de geluidseisen die voortvloeien uit de beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Verder merkt de commissie op dat naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning geen reacties zijn binnengekomen.

Tevens heeft de commissie voor dit bouwplan informatie opgevraagd bij de afdeling wonen, de wijkadviseur en de gebiedsmanager wijkveiligheid. Er is positief gereageerd vanuit deze disciplines. De wijkadviseur geeft aan dat geen bijzonderheden te melden zijn over het pand en de directe omgeving en dat de bouwplannen juist bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid in deze buurt van Kanaleneiland. Zoals bekend is Kanaleneiland een (ex-)krachtwijk waarbij een van de belangrijkste beleidsdoelen het renoveren van woningen en het opknappen van de openbare ruimte is. Vanuit bewoners horen wij (wijkadviseurs) terug dat het fysiek aanpakken van de wijk leidt tot grotere tevredenheid, trots op de wijk en het verhogen van het woongenot. Dat komt ten goede aan het vergroten van de leefbaarheid. Verder geeft de gebiedsmanager wijkveiligheid aan dat de problemen met name op het terrein van leefbaarheid liggen en niet bij die van veiligheid.

Dit bouwplan draagt juist bij aan de verbetering van de leefbaarheid binnen dit deel van Kanaleneiland. Ook vanuit de afdeling wonen wordt positief op het bouwplan gereageerd. Hierbij wordt door de afdeling aangegeven dat:

- Vraag naar (betaalbare) woningen blijft onveranderd hoog.
De vraag naar betaalbare woningen in Utrecht blijft onveranderd hoog. Het gaat hier om de toevoeging van sociale huurwoningen. Samen met onze partners in de stad (corporaties en marktpartijen) hebben we in het Stadsakkoord Wonen afgesproken de komende 10 jaar gemiddeld 1.500 betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit redden we niet alleen met de nieuwbouw op nieuwe locaties. Waar verdichting (toevoeging t.o.v. oude situatie) mogelijk is moedigen we dit aan. Er blijft behoefte aan zowel kleinere sociale huurwoningen voor starters, als grotere sociale huurwoningen voor doorstromers en kleine gezinnen. Dit plan draagt bij aan die behoefte. Bovendien is de ontwikkeling gedaan door een corporatie. De prestatieafspraken die we jaarlijks met corporaties en huurders maken zorgen ervoor dat de kwaliteit en betaalbaarheid geborgd worden zoals in de Woonvisie is uitgesproken.
- De realisatie van de appartementen doet geen afbreuk aan de leefbaarheid.
De realisatie van appartementen in plaats van gesloten bergingen zorgt voor 'ogen op de straat'. Het open karakter zorgt voor meer contact met de straat. Dit kan ervoor zorgen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid. Bovendien kan het open karakter van de nieuwe situatie zorgen voor meer onderling contact, sociale controle en sociale cohesie. Allemaal elementen die ervoor kunnen zorgen dat de leefbaarheid verbetert.
- De appartementen zijn al gerealiseerd
Het feit dat de appartementen al gerealiseerd zijn in combinatie met de enorme vraag maakt dat terugkeren naar een andere situatie niet logisch is. In een markt waarin de behoefte naar woningen enorm blijft zou het vreemd zijn om woningen te onttrekken.

Het volkshuisvestelijk belang in combinatie met de (verwachte) verbetering van de leefbaarheid maakt dat we vanuit de afdeling wonen positief staan tegenover de gerealiseerde ontwikkeling.

Advies

De commissie heeft kennisgenomen van de uitgebrachte informatie en adviezen en deze betrokken bij haar advisering. De commissie is van mening dat dit bouwplan een positieve bijdrage levert aan de verbetering van de leefbaarheid in dit deel van Kanaleneiland. Hoewel strikt genomen niet wordt voldaan aan de 140 m² norm, adviseert de commissie in dit uitzonderlijke geval medewerking te verlenen aan het bouwplan. Er is nog steeds een tekort aan betaalbare starterswoningen. Met de komst van deze gerenoveerde sociale huurwoningen worden kwalitatief goede woningen aan de Utrechtse woningvoorraad toegevoegd.

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.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moeten tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de definitieve installatietekeningen en –berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen worden ingediend.
- Het betreft het geheel vernieuwen (of vervangen) van isolatielagen en/of ramen deuren en kozijnen; daarom geldt een warmteweerstand, respectievelijk warmtedoorgangscoefficiënt, van:
 - ten minste 2,6 m².K/W voor een vloer;
 - ten minste 1,4 m².K/W voor een gevel;
 - ten minste 2,1 m².K/W voor een dak, en
 - ten hoogste 2,2 W/m².K voor ramen deuren en kozijnen.Mocht het rechtens verkregen niveau een betere energieprestatie hebben, dan geldt het rechtens verkregen niveau.
- De ontheffingsaanvraag in het kader van de Natuurwet wordt door de provincie beoordeeld. Het resultaat dient een ontheffing dan wel een zogenaamde positieve afwijzing (Deze wordt afgegeven als de provincie van mening is dat er geen ontheffing noodzakelijk is) voor elk van de aangevraagde soorten te zijn. Indien de ontheffing wordt geweigerd kan **geen** gebruik worden gemaakt van deze Omgevingsvergunning.
- 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 eerdergenoemde buiteninspecteur.
- 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.

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - een definitief bouwveiligheidsplan (BLVC) met betrekking tot de veiligheid van derden;
 - een tekening van de inrichting van het bouwterrein.

Voorschriften brandveiligheid

De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid.

Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

– Woonfunctie

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:

– Verbouw en rechtens verkregen niveau

De aanvraag voldoet onder voorwaarden

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

De deuren van de woningen (type E) welke uitkomen in het trappenhuis moeten zelfsluitend worden uitgevoerd (artikel 6.26 lid 6 Bouwbesluit) met vrijloopdrangers.

Bovenwettelijk advies

Om de (brand)veiligheid van het bouwwerk te verbeteren.

Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

Rookmelders

- In verband met een snellere brandontdekking de verkeersruimten van de woningen (entree/hal, overloop) van onderling gekoppelde rookmelders (NEN 2555) te voorzien.
- Per 1 juli 2022 worden rookmelders in bestaande woningen verplicht. Deze rookmelders moeten worden aangebracht in alle ruimten waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van een woning. Deze rookmelders moeten voldoen aan de EN14604. Dit kan een rookmelder op batterij zijn. Vooruitlopend hierop wordt geadviseerd om deze rookmelders nu al aan te brengen.

Heeft u vragen?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: Frank Cleuskens, te bereiken via mail F.Cleuskens@VRU.NL of op telefoonnummer 088-8783613.

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.
- 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 Bouw – 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 (geweest) van, of aanleiding om, nieuwe gebouwinstallaties voor de afvoer van huishoudelijke afvalwater aan te leggen of te wijzigen.

Dit vanwege de functiewijziging, door het plaatsen van nieuwe sanitaire voorzieningen of indien sprake is van installatietechnische wijzigingen t.o.v. omgevingsvergunning kenmerk: HZ_WABO-19-09568.

Ondanks het bij de aanvraag ontbreken van de gegevens zoals bedoeld in hoofdstuk 2, par. 2.1, artikel 2.2, 5^e lid onder d. van de regeling Omgevingsrecht is de aanvraag beoordeeld met betrekking tot de installatietechnische regels zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Gevolg van deze regels is of kan zijn dat er *nieuwe of te wijzigen* (perceel-) aansluitleidingen op een openbare voorziening voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater (hierna: de openbare riolering) noodzakelijk zijn (of waren) om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat. Informatie m.b.t. 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)

- 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 het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)
- 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).
- 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 3216-2018 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen (“Pendelstuk”, rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm).

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a (huishoudelijk afvalwater) indien en voor zover sprake is of moet zijn van nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting op de openbare riolering:

- Plaats: aan de zijde van de openbare weg, 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.

Aandachtspunten (stedelijk) 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 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.

Voor de nieuwe of gewijzigde aanleg van-, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag op het **Online loket** van de gemeente Utrecht www.utrecht.nl worden ingediend.