

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



**Datum** 16 november 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-21-29565  
**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 één woning naar twee woningen op het adres: Hermannus Elconiusstraat 10 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 (030) 286 1096.

**Verlengen beslistermijn**

Op 1 oktober 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**

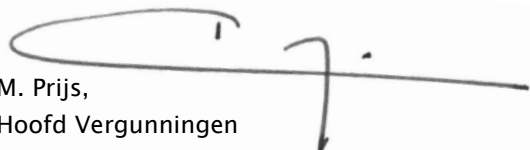
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres: \_\_\_\_\_ 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 Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.a van de beheersverordening "Algemene regels actualiseren". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan gebruiksbepaling, omdat conform de voorschriften 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.
- 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 1° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van de beheersverordening.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.a uit de voorschriften van de beheersverordening "Algemene regels actualiseren" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.b van de beheersverordening.
- Het plan betreft het splitsen van één woning naar twee woningen. De splitsing heeft geen gevolgen voor het stedenbouwkundige beeld. De appartementen voldoen aan het splitsingsbeleid en hiermee is de afdeling stedenbouw akkoord.

### Leefbaarheidstoets

Bij het college is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van één woning naar twee woningen op het adres Hermannus Elconiusstraat 10 in Utrecht. De aanvrager is voornemens deze twee appartementen te gaan verhuren. 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 toets een positief voorwaardelijk advies uitgebracht. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

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*

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moet de nieuwe woonruimte voldoen aan de norm zoals bereken via de NEN 5077 voor luchteluïdsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruidten.

### *Luchtgeluidsisolatie*

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen en een geluidsrapport aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van dit geluidsrapport en de 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*

Ook 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 woonruimte 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. Allereerst merkt de commissie op dat naar aanleiding van de publicatie van de vergunningsaanvraag geen reacties zijn ingediend.

### *WijkWijzer*

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de buurt Zuilen-West wordt naar de meest recente WijkWijzer gekeken. Die monitor is gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden, en is daarom een belangrijke graadmeter of er signalen zijn dat de leefbaarheid onder druk staat. Uit de WijkWijzer volgt dat het buurtoordeel van bewoners van Zuilen-West een 7.3. Dit cijfer ligt even hoog als het gemiddelde cijfer in Utrecht. Ook het cijfer dat voor de sociale cohesie wordt opgegeven ligt even hoog als het gemiddelde in Utrecht: een 5.8. De cijfers zijn redelijk gemiddeld waarbij met name het buurtoordeel een positieve indicatie van een gezond woon- en leefklimaat geeft. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom kijkt de commissie ook naar andere factoren.

### *Wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid*

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

Volgens de wijkadviseur laat het straatbeeld zien dat de openbare ruimte in deze straat/buurt beperkt is en voor vele doeleinden zoals voor auto en fietsparkeren moet kunnen worden gebruikt. Het splitsen van de panden kan een bijdrage leveren aan een toename van de druk op deze beperkte ruimte.

De gebiedsmanager veiligheid geeft verder aan dat in de hele Hermannus Elconiusstraat ervan de laatste 50 meldingen tot februari 2021 5 over fietsenoverlast gaan, 4 meldingen over overlast studentenhuizen/feesten en 2 over parkeren. De commissie vult hierop aan dat het een straat betreft met 153 huizen. Dat is aanzienlijk meer dan in de meeste andere straten. Hierbij hebben de huizen in de straat als gemiddelde bouwjaar 1924. Deze huizen zijn dus relatief oud.

Hieruit concludeert de commissie dat in zo'n groot tijdsbestek relatief weinig meldingen zijn gedaan. Een onder druk staand woon- en leefklimaat komt op dat vlak niet naar voren. Wel als het gaat om druk op de openbare ruimte. De commissie onderkent het fietsparkeerprobleem en adviseert om een inspanningsplicht als voorwaarde op te nemen waarin wordt aangegeven dat de eigenaar de nodige inspanning dient te leveren om de openbare ruimte zoveel mogelijk te ontzien. Dit kan de eigenaar doen door bijvoorbeeld op eigen terrein een fietsenstallingsmogelijkheid te realiseren.

#### *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 van Hermannus Elconiusstraat 10 een aantal panden zijn omgezet en/of gesplitst. Er is sprake van enige verhoogde druk op de leefbaarheid.

De commissie merkt hierbi op dat de splitsingsregels in het leven zijn geroepen om onder meer te voorkomen dat in stedenbouwkundige situaties bij kleine arbeidswoningen doorgaans geen leefbaarheidsproblemen ontstaan. Het pand aan de Hermannus Elconiusstraat 10 betreft een pand met een gebruiksoppervlak van 143 m<sup>2</sup>. Met het aangevraagde bouwplan ontstaan er twee ruime kwalitatief goede appartementen. Hierbij wordt één appartement aan deze starterswoningvoorraad toegevoegd. Hierbij realiseert de commissie zich dat een tekort aan starterswoningen binnen de Utrechtse woningvoorraad bestaat.

#### *Advies*

De commissie is van mening dat inwilliging van de aanvraag geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving van de woning zal leiden. Hierbij heeft de commissie de volgende aspecten in overweging genomen: het ontbreken van reacties, de informatie van de wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid, de gemiddelde buurtbeoordeling en het feit dat het pand in twee relatief grote woningen wordt gesplitst.

#### *Voorwaarden Leefbaarheid*

De commissie adviseert het college de vergunning onder strikte voorwaarden te verlenen. De voorwaarden zijn:

- De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
- Short Stay, vakantieverblijf hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
- Er moet 6 weken vóór de ingebruikname van de woningen bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring worden ingediend. Hieruit moet blijken dat aan de gestelde geluidsnormen, nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder zo'n geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen voor het aangevraagde.
- 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>.
- Inspanningsverplichting om de openbare ruimte aan de Hermannus Elconiusstraat te ontzien door bijvoorbeeld de huurders hun fietsen in (betaalde) fietsenstallingen te laten parkeren of op eigen terrein.

NB Deze vergunning kan dus pas worden gebruikt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan. Wij kunnen de vergunning na een jaar intrekken, indien nog niet aan deze voorwaarden zijn voldaan.

## Voorschriften

### Voorschriften Parkeerregeling

- Van deze omgevingsvergunning kan slechts gebruik worden gemaakt indien en voor zover er ten behoeve van het pand met adres Hermannus Elconiusstraat 10 in Utrecht het exclusieve gebruiksrecht van een parkeerplaats heeft verkregen op het perceel met adres Hermannus Elconiusstraat 25 in Utrecht.

### 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 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.  
Met de volgende opmerkingen moet rekening worden gehouden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden:
  - A Er dienen optische rookmelders geplaatst te worden in alle ruimten waardoor gevluht moet worden om de openbare weg te kunnen bereiken. De rookmelders dienen aangesloten te worden op het elektriciteitsnet (Bouwbesluit, artikel 6.21), en moeten worden uitgevoerd met een back-up batterij overeenkomstig NEN2555.
  - B De capaciteit van de luchtverversing van de slaapkamer dient overeenkomstig NEN1087 ten minste  $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$  per  $\text{m}^2$  vloeroppervlakte te bedragen, met een minimum van  $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ .
  - C De weerstand bij branddoorslag en brandoverslag (wbdb) van het dak en de zijwangen van de dakopbouw dient minimaal 30 minuten te bedragen.
  - D Per 1 januari 2021 dient de warmteweerstand van gevel en dak van deze dakopbouw minimaal 4,7 en 6,3  $\text{m}^2 \text{ W/K}$  te bedragen, berekend overeenkomstig NTA 8800.

## 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.
- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. 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). Op grond van de Wnb is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren te verstoren. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus maar de nestplaatsen van bijvoorbeeld gierzwaluwen, huismussen zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Ook verblijven van vleermuizen zijn het hele jaar beschermd. Voordat u met de werkzaamheden begint moet u er dus zeker van zijn dat er geen beschermde planten of dieren in het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden broeden of voorkomen.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boom beschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3, van de APV Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U kunt deze vinden op:  
[www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf](http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf)