

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) 1 set stukken



Datum 7 december 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-35204
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 naar 3 appartementen, het vergroten van de dakkapel aan de achterzijde, het plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak en het plaatsen van 2 daklichten op de zolderetage op het adres: Oudkerkhof 28A 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 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 19 november 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.

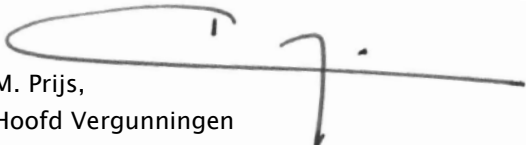
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de h , inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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 past binnen het bestemmingsplan “Binnenstad” waar wonen op de verdiepingen is toegestaan.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.4.a van het paraplubestemmingsplan “Chw Algemene regels over bouwen en gebruik”. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat het veranderen of vergroten van een woning niet mag leiden tot 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 reacties 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 het geldende bestemmingsplan..
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Het gebouw is gelegen binnen zone A1 van de Nota stallen en parkeren. Dit betreft een ontwikkeling kleiner dan 1500 m2. Er geldt dan geen parkeernorm, daar staat tegenover dat gebruikers van deze ontwikkeling geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning.
- De vergunning is gedeeltelijk een wijziging op de eerder verleende vergunning onder nummer HZ_WABO-21-20416, Oudkerkhof 28-28a, Annastraat 21.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.4.a uit de voorschriften van het paraplubestemmingsplan “Chw Algemene regels over bouwen en gebruik” door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4.b van het bestemmingsplan. De ontheffing kan worden verleend omdat uit de toets leefbaarheid is gebleken dat het plan voldoet aan de beleidsregels voor woningsplitsing.

Toets leefbaarheid

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot de huidige aanvraag. De voorwaarden zijn:

1. De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning. Dit betekent dat kamerverhuur niet is toegestaan;
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 eigenaar gaat de woningen verhuren. Het is niet toegestaan deze 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 kan via onze website worden aangevraagd: <https://pki.utrecht.nl/Loket/product/c6002c6f7090f3973bac2dfd3e43f91e>.

De toelichting op het advies staat onder het kopje 'leefbaarheidstoets'.

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

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

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de eisen van het geluid wordt voldaan, mits de aanvullende maatregelen worden getroffen.

Gebruiksoppervlakte

Ook moet de feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m² hebben. Daarnaast geldt de eis voor een pand in de Binnenstad dat de te vormen woonruimte een minimale oppervlakte heeft van 40 m², met een gemiddelde van 50 m². 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 wijk Binnenstad 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 uit de wijk Binnenstad met een 8 hoger ligt dan het gemiddelde in Utrecht. Dit geeft een positieve indicatie met betrekking tot de leefbaarheid binnen deze wijk. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de directe omgeving van het pand te krijgen. Daarom is ook navraag gedaan bij de wijkadviseur en bij de gebiedsmanager veiligheid.

Informatie-opvraag bij de gebiedsmanager veiligheid en de wijkadviseur

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.

Zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid geeft aan dat er geen bijzonderheden zijn. Wel kaart de wijkadviseur aan dat hier sprake is van een fietsparkeerprobleem. Hiervoor kan naar de fietskelder onder het stadhuis worden verwezen. Op deze locatie zijn geen structurele problemen bekend. De commissie onderstreept dit fietsparkeerprobleem, en heeft de mogelijkheid bekeken om een fietsenstalling op eigen terrein door de eigenaar te laten plaatsen. Nu de appartementen zich niet op de begane grond bevinden, kan dit redelijkerwijs niet van de eigenaar worden gevergd.

Clustervorming

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen het deel van het Oudkerkhof waarop de aanvraag betrekking heeft, kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is daarom onderzocht of sprake is van clustervorming. Aan de hand van een zogenoemde 'stippenkaart' is inzichtelijk gemaakt welke woningen, gelegen rondom het Oudkerkhof worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen.

Uit de beoordeling hiervan volgt dat meerdere panden aan het Oudkerkhof zijn verkamerd en gesplitst. De commissie is van mening dat in deze specifieke situatie geen sprake van clustering is. Hierbij speelt mee dat het Oudkerkhof een winkelstraat betreft.

Verder realiseert de commissie zich dat een tekort aan woningen binnen de Utrechtse woningvoorraad bestaat. Met het aangevraagde bouwplan worden twee woningen aan deze woningvoorraad toegevoegd (in totaal zijn het drie woningen).

De commissie heeft het bovengenoemde in overweging genomen, evenals het ontbreken van reacties, het ontbreken van een clustering en de relatief positieve beoordeling uit de WijkWijzer. 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 drie woningen.

De commissie adviseert het college daarom de vergunning onder bovengenoemde strikte voorwaarden te verlenen

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.
- 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 heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving. Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief is. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Deze gegevens moeten dan op verzoek van de eerder genoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring worden ingediend. 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

- 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”.

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. Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater in het bouwwerk noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

Gevolg hiervan is *of kan* zijn dat er, op grond van de bouwregels, nieuwe of te wijzigen (perceel-) aansluitleidingen op een openbaar vuilwaterriool noodzakelijk zijn om een negatieve situatie voor de (water-)veiligheid en de gezondheid te voorkomen.

De aanvraaggegevens tonen de vermelding “aangesloten op hoofdriolering” (verleden tijd) wat suggereert dat een benodigde aansluiting reeds tot stand is gebracht. Indien dat *niet* het geval is, gelden de nadere instructies volgens “Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater”.

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

Uitgangspunt is aanvraagtekening 21OK28a Blad N01(2) wijzigingsdatum 27-09-2021 waarbij:

- 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)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018. Buisdiameter van de ontspanningsleiding gelijk aan de buisdiameter van de ondergelegen standleiding. De weergave van de ontspanningsleiding ontbreekt overigens op tekening 21OK28a Blad N01(2)
- Van de stand- en verzamelleiding in de kelder en begane grond wordt verondersteld dat hierop geen overstromingsgevoelige toestellen (lager gelegen dan 150 onder straatniveau) zijn of worden aangesloten. Wanneer sanitaire voorzieningen in de kelder (onder straatniveau) worden of zijn geplaatst gelden (in zulks geval nader te bepalen) specifieke eisen op grond van NEN3215-2018 en Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c. (toepassen rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging, zie ook NTR 3216-2018 art. 3.4.2.)
- Er is geen aanleiding om de HWA aan de voorzijde (straatzijde) te (laten) wijzigen en deze kan daarom als bestaand worden gehandhaafd.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Onduidelijk is of de in het leidingplan bij de aanvraag Omgevingsvergunning aangegeven gebouwuittrede voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten is, of aangesloten moet worden.

In geval van nieuwe aanleg van- en/of aansluiting op de openbare riolering gelden de volgende voorschriften:

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

- Plaats: volgens tekening **21OK28a Blad N01(2)**, wijzigingsdatum 27-09-2021, 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.

Voorvloeiend uit het aansluitvoorschrift gelden voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte de algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht – 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/ worden ingediend.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Ons Kenmerk HZ_WABO-21-35204

