

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 30 juni 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-13437
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het realiseren van drie appartementen en het realiseren van een inpandige loggia aan de achterzijde van een pand op de adressen: **Nachtegalstraat 82 B, 82 C en 82 D** 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 7 juni 2022 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.

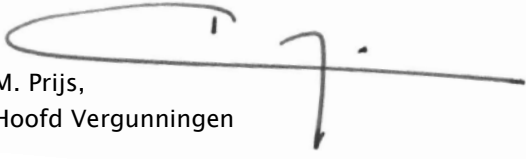
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de **[naam]**, 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

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen. De wijzigingen inpandig en de te realiseren loggia in het bestaande dakvlak passen binnen de bouwbepalingen van het bestemmingsplan.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.4 lid a van het bestemmingsplan_parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling 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.
- 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 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 geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid.
- De bij de aanvraag aangeleverde parkeerbalans is beoordeeld en voldoet aan het vastgestelde parkeerbeleid van de Gemeente Utrecht.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.4 lid a uit de voorschriften van het bestemmingsplan_parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4 lid b van het bestemmingsplan.

Motivering Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad:

Bij het college is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming voor het splitsen van een woning naar drie zelfstandige woningen.

De aanvraag is ter advisering aan de commissie Wijziging Samenstelling Woonruimtevoorraad (hierna: de commissie) voorgelegd. De commissie adviseert voorwaardelijk positief over deze aanvraag. Allereerst heeft de commissie beoordeeld of deze aanvraag voldoet aan de fysieke kwaliteitseisen zoals opgenomen in de beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningssplitsen en omzetten) Gemeente Utrecht.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moeten de nieuwe woonruimten voldoen aan eisen die betrekking hebben op het gebruiksoppervlak en aan eisen voor luchtgeluidsisolatie.

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde geluidseisen 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 m² hebben. Daarnaast moeten de te vormen woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 50 m². Uit de beoordeling van de aangeleverde stukken volgt dat aan deze eisen wordt voldaan.

Algemene leefbaarheidstoets

De Nachtegaalstraat 82 BS bevindt zich boven een Hema en ligt zeer centraal in een drukke straat met veel winkels en horeca. Aan de overzijde bevindt zich een bushalte. Het centraal station is goed te bereiken met de fiets, evenals de binnenstad. Bij de beoordeling van een aanvraag voor het wijzigen van het gebruik ten behoeve van splitsing 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 buurt 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 buurt Oudwijk, Buiten Wittevrouwen een 8.5 betreft. Dit cijfer ligt hoger dan het gemiddelde cijfer van Utrecht, namelijk een 7.3. Daarnaast volgt uit de cijfers met betrekking tot de sociale cohesie dat de buurt met een 6.6 hoger scoort dan het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 6.0. Deze cijfers geven een relatief positieve indicatie van het woon- en leefklimaat. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt ook naar andere aspecten gekeken.

Stippenkaart

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen de directe omgeving van 2e Daalsedijk 89 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 de woning aan de Nachtegaalstraat 82 BS worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen. Uit deze stippenkaart komt naar voren dat er verschillende panden zijn omgezet en/of gesplitst. De commissie merkt op dat er momenteel in het pand Nachtegaalstraat 82 BS sprake is van legale kamerverhuur. Er wonen momenteel 8 personen gehuisvest in het pand. Door het pand te splitsen naar 3 appartementen wordt de kamerverhuur opgeheven. De commissie geeft aan dat de leefbaarheid hierdoor verbeterd wordt in de straat. Er komen 3 kwalitatief goede en ruime appartementen in de plaats voor kamerverhuur. De leefbaarheid gaat, ondanks de drukte in de straat, door deze wijziging niet onevenredig achteruit. De commissie verwacht dat deze wijziging een positief effect zal hebben op het woon- en leefklimaat in de directe woonomgeving van het pand, wat in een drukke straat als deze wenselijk is. De commissie merkt hierbij nog op dat studenten over het algemeen een ander ritme

hebben dan werkenden, waardoor er doorgaans minder overlast veroorzaakt zal worden vanuit dit pand.

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 wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid geven aan dat er in de Nachtegaalstraat en omliggende straten relatief veel panden zijn die meervoudig worden bewoond (onder andere door studenten). De signalen die omwonenden en ondernemers afgeven wijzen erop dat het woon- en leefklimaat onder druk staat in deze buurt. De wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid geven ook aan dat er sprake is van een verhoogde (fiets)parkeerdruk in de buurt. De commissie merkt hierover op dat er momenteel 8 personen in het pand wonen. Door het pand te splitsen naar 3 appartementen, waardoor de kamerverhuur wordt opgeheven, is de kans groot dat er minder bewoners in het pand zullen wonen, waardoor de druk op de leefbaarheid zal afnemen. Volgens de commissie zal de druk op de leefbaarheid in ieder geval niet onevenredig achteruitgaan door de splitsing toe te staan.

De wijkadviseur en gebiedsmanager geven ook aan dat er in de directe omgeving sprake is van geluids- en burenoverlast en er is sprake van overlast van het laden en lossen bij de winkels. Van het pand zelf zijn er 2 meldingen van geluidsoverlast. De wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid geven aan dat het gunstig zal zijn dat kamerverhuur overgaat naar appartementen. Daarnaast hebben we in dit gebied te maken met daklozenoverlast, bedelaars, alcohol- en drugsoverlast en uitgaanspubliek van en naar de stad.

De commissie realiseert zich dat omzetten en woningvormen (splitsen) effect heeft op de leefbaarheid. Daarom dient de lokale uitwerking van het vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening 2019 en de uitwerking daarvan in deze beleidsregels goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen: het belang van de bescherming van de schaarse woonruimtevoorraad, met name ten behoeve van starters en doorstromers, het belang van de bescherming van de leefbaarheid in de stad en het belang van voldoende mogelijkheden om woningen voor studenten en starters te kunnen realiseren (door omzetten en splitsen niet onmogelijk te maken). Vanwege het grote tekort aan studentenwoningen en starterswoningen is het uitgangspunt in deze belangenafweging dat het omzetten en splitsen van woningen in onze stad niet onmogelijk gemaakt wordt. Door de splitsing van het pand mag de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand uiteraard niet onevenredig worden aangetast.

De commissie heeft- bij de beoordeling van de vraag of de vergunning moet worden verleend- de leefbaarheidstoets als bedoeld in de hiervoor vermelde beleidsregels uitgevoerd. De commissie heeft in dit geval de fysieke leefbaarheidstoets en de algemene leefbaarheidstoets uitgevoerd en is op grond van de uitkomsten van die toets tot de conclusie gekomen dat de gevraagde vergunning voorwaardelijk kan worden verleend.

De commissie heeft beoordeeld of sprake is van clustervorming, waarbij aan de hand van een zogenoemde stippenkaart inzichtelijk wordt gemaakt voor welke woningen, gelegen rondom de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, in het verleden vergunningen tot omzetting en/of splitsing zijn verleend. De commissie constateert hoewel er al veel omgezette en/of gesplitste panden

in de straat aanwezig zijn, de leefbaarheid niet onevenredig wordt aangetast door het pand te splitsen. De kamerverhuur wordt opgeheven, in de plaats daarvoor worden er drie ruime, kwalitatief goede appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad. De commissie is van mening dat de leefbaarheid waarschijnlijk verbeterd zal worden door de splitsing toe te staan.

Gelet op het gegeven dat door de splitsing kamerverhuur voor 8 personen wordt opgeheven wat de leefbaarheid ten goede komt, de reacties ontbreken, en de positieve WijkWijzer is de commissie van oordeel dat vergunningverlening niet zal leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, mits de voorwaarden die aan deze vergunning worden gesteld stipt worden nageleefd.

Advies

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

- De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
- 6 weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend waaruit blijkt dat aan de gestelde normen, dus nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder een dergelijke geluidsmeting mogen de nog te realiseren appartementen niet in gebruik worden genomen;
- 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;

NB Van deze vergunning mag pas gebruik worden gemaakt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan. Wij kunnen de vergunning intrekken indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Volledigheidshalve wijzen wij u er daarnaast op dat sinds 18 maart 2022 de opkoopbescherming in de gehele gemeente Utrecht van kracht is. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen:

<https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/>

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 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 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.
- De toegangsdeur van een woonfunctie dient alleen zelfsluitend te zijn op het moment dat er brand in de woonfunctie wordt gedetecteerd (zie opmerking in rood op de tekening).

Voorschriften riolering

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.

Het bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen¹ op de openbare riolering.

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

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 en/of hemelwater in het bouwwerk en/of op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- 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).

Voorschriften bij hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.
- De perceelaansluitleiding(en), waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moet(en) in stand blijven.

¹ Met een perceelaansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceelaansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: (www.utrecht.nl product: Riooltekening opvragen).

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
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten 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

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Afvalwater afkomstig van loggia's:

De afvoerleidingen voor afvalwater van aan te passen of te realiseren loggia's mogen niet worden gekoppeld aan de afvoerleidingen voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater van daken. De reden hiervan is, dat door de samenstelling en eigenschappen van het afvalwater van loggia's een reële kans voor een negatieve situatie voor de gezondheid of het milieu kan ontstaan. Afvalwater van loggia's zal (evenals dat van balkons en galerijen), gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid ("inwaaiende") neerslag die daarop terecht komt, in verhouding veel afvalstoffen kunnen bevatten door bijvoorbeeld schoonmaakactiviteiten.

Bij een koppeling van "balkonwater" op hemelwaterafvoeren van daken kan het (niet-verontreinigd) hemelwater van daken onnodig vervuild raken. De soort of aard van de openbare voorzieningen voor afvalwater is hierin niet relevant.

De zorgplichtbepaling van de Wet Milieubeheer, de voorkeursvolgorde volgens art. 10.29a van de Wet Milieubeheer en hoofdstuk 2 van de lozingsbesluiten is hierop van toepassing.