

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



* - B - H Z W A B O - 2 3 - 2 9 7 7 5 *
Datum 31 januari 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-29775
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor het vergroten van de woning door het wijzigen van de kap en de kozijnen en het verbouwen naar 3 appartementen op het adres Kievitstraat 13 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 15 november 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[Redacted]
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[Redacted]

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

Uitvoering

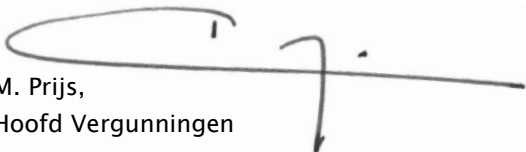
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de ██████████ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: ██████████

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres ██████████ nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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 de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' en met het Chw bestemmingsplan 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark'. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de voorschriften uit deze ruimtelijke regels gezien het volume en het aantal woningen zal toenemen.
- 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 ruimtelijke voorschriften.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor wat betreft het toevoegen van de woningen kan worden afgeweken op grond van artikel 15.2.b van de voorschriften behorende bij 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 3 en artikel 15.2.a van de voorschriften behorende bij de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Omdat uw aanvraag in strijd is met de voorschriften van de beheersverordening is intern advies ingewonnen. Dit advies is als volgt:

Het betreft het dichtbebouwen van de open ruimte in het pand aangrenzend aan het binnenterrein van het bouwblok en het betreft een beperkte wijziging van de dakverdieping. Het is stedenbouwkundig acceptabel om de huidige open ruimte dicht te bouwen, aangezien er geen nadelige effecten ontstaan op het gebied van privacy en zonlicht voor de tuinen van de omwonenden. Omdat de uitbreiding niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, zijn er verder ook geen stedenbouwkundige bezwaren, zoals de stedenbouwkundige opzet van de rij, een eenduidige bouwhoogte en het behoud van het straatbeeld. De direct aangrenzende omwonenden zullen wel een beperkte toename in wandvorming ervaren. Echter wordt dit deels gecompenseerd door de aanpassing van de dakverdieping, waarbij de bovenste verdieping aan de zijgevel is omgevormd tot een kap, terwijl deze momenteel nog recht omhoog loopt.

Het is stedenbouwkundig gezien mogelijk om de kap te wijzigen. Het betreft een beperkte wijziging van de kap en wordt als stedenbouwkundig acceptabel gezien. Er zijn geen onevenredige effecten te verwachten met het beperkte wijziging van de kap.

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 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.
- Omdat er voorzieningen met betrekking tot geluidsisolatie zijn getroffen dient er voor ingebruikname door middel van een eindmeting te worden aangetoond dat de geluidseisen uit het bouwbesluit worden behaald tussen de te realiseren appartementen en naar de verblijfsruimten op aangrenzende percelen.
- Het glas in de kozijnen die zich binnen 2 meter van de perceelgrens bevinden, moet u als ‘ondoorzichtig’ uitvoeren. Een optie hiervoor is het toepassen van melkglas. Let er hierbij op dat dit geen afbreuk mag doen aan de brandwerendheid van deze elementen.
- De gegevens over de definitief te plaatsen installaties moeten ten minste 3 weken voor de uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend via de eerdergenoemde buiteninspecteur (vermeld op pagina 2). Deze gegevens moeten minimaal de technische specificaties en de geluidsberekeningen zijn. De installaties en de woningen mogen niet in gebruik worden genomen voordat de goedkeuring vanuit de gemeente is ontvangen.

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 risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

BIJLAGE Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Advies Kievitstraat 13 - HZ_WABO-23-29775 (splitsing, positief)

Bij het college is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten, wijzigen van de kap en kozijnen en het verbouwen van de woning naar drie appartementen. De aanvraag heeft betrekking op het adres Kievitstraat 13 in Utrecht.

De aanvraag is ter advisering aan het Ambtelijk Overleg Wijziging Samenstelling Woonruimtevoorraad (hierna: het Ambtelijk Overleg) voorgelegd.

Het Ambtelijk Overleg adviseert na uitvoering van de leefbaarheidstoets voorwaardelijk positief over deze aanvraag. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

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. Indien 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. Het college weigert de vergunning ook 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 moeten de nieuwe woonruimten voldoen aan eisen die betrekking hebben op de gebruiksoppervlakte en aan eisen voor luchtgeluidsisolatie.

Gebruiksoppervlakte

De feitelijk te verbouwen woning moet 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 eis wordt voldaan.

Luchtgeluidsisolatie

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 gebruiksruimten.

Uit de ambtelijke beoordeling van de door de aanvrager ingediende stukken blijkt dat aan de gestelde geluidseisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen.

Het Ambtelijk Overleg adviseert daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat zes weken vóór ingebruikname van de appartementen een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee aan de gestelde fysieke kwaliteitseisen mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

Algemene leefbaarheidstoets

Bij de beoordeling van een aanvraag voor bouwkundige 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 Votulast een 8.3 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.

Wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid

Het Ambtelijk Overleg 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 meldt dat in de Vogelenbuurt veel woningen zijn gesplitst en dat de bevolkingsdichtheid in deze buurt het hoogste is in vergelijking met andere buurten in Utrecht. De druk op de openbare ruimte en leefbaarheid neemt hierdoor toe. Verder merkt de wijkadviseur op dat er gebrek aan ruimte is om fietsen te stallen of auto's te parkeren. In de straat zelf kan niet geparkeerd worden. Kortom, de parkeerdruk is hoog. Recentelijk is door bewoners een vergroeningsinitiatief opgestart voor omzetten van een autoparkeerplek, maar hiervoor was onvoldoende draagvlak.

De gebiedsmanager veiligheid geeft geen bijzonderheden te hebben over het pand of de directe omgeving van het pand. Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag zijn verder geen reacties ingediend.

Het Ambtelijk Overleg concludeert dat sprake is van een hoge parkeerdruk. Om deze reden wordt de voorwaarde gesteld dat de fietsen van de bewoners van de appartementen in pandig worden gestald. Aanvrager heeft aangegeven dat de fietsen in de berging kunnen worden gestald op de begane grond.

Stippenkaart

Spreading van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen de directe omgeving van het pand met het adres Kievitstraat 13 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 Kievitstraat 13 worden verkamerd of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen.

Uit de stippenkaart komt naar voren dat er in het onderzoeksgebied twaalf panden liggen welke verkamerd zijn of gesplitst in appartementen. De verkamerde of gesplitste panden liggen echter vrijwel allemaal op relatief grote afstand van het pand waar de aanvraag betrekking op heeft, waardoor van een clustering geen sprake is.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande komt het Ambtelijk Overleg tot een voorwaardelijk positief advies.

Advies

Het Ambtelijk Overleg 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; kamerverhuur vanaf vier personen is dus niet toegestaan;
2. Short Stay, hoe ook genaamd, is ook niet toegestaan;
3. Zes 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;
4. Het is niet toegestaan de nog te realiseren appartementen te verhuren zonder de benodigde woningvormingsvergunning dan wel te verkopen zonder de benodigde kadastrale splitsingsvergunning. Voordat het pand in gebruik wordt genomen, dient de eigenaar over deze vergunning te beschikken;
5. Fietsen dienen te worden gestald in de daarvoor bestemde fietsenberging op de begane grond.

NB I 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.

NB II 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: [Wonen | Gemeente Utrecht <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/>](https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/).

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.