

Strijland Architectuur
t.a.v. [REDACTED]
Lange Poten 39 A
2511 CM 'S-GRAVENHAGE

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

[REDACTED]
Datum 14 april 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-21-37271
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geacht [REDACTED]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning **1^e fase** te geven aan Strijland Architectuur voor: het bouwen van een extra bouwlaag en het toevoegen van een woning in deze bouwlaag op het pand op het adres: Lange Viestraat 4 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

De vergunning betreft een 1^e fase vergunning. Deze vergunning mag u niet gebruiken voor de uitvoering van bouwwerkzaamheden. Hiervoor dient u een 2^e fase aanvraag in te dienen. Het kan ook zo 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 3 december 2021 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Opschorten beslistermijn

Op 22 februari 2022 hebben wij op uw verzoek en op grond van artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht de aanvraag met vier weken opgeschort.

Op 21 maart 2022 is het dossier op uw verzoek wederom met 4 weken opgeschort in verband met het uitvoeren van een leefbaarheidstoets.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [REDACTED] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[REDACTED]

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is [REDACTED], inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 06 - [REDACTED], e-mailadres: [REDACTED]@utrecht.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,

[REDACTED]
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 30.2 (bouwregels waarde – beschermd stadsgezicht) van het bestemmingsplan "Binnenstad". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepaling. Eveneens is uw aanvraag in strijd met artikel 4.4 (woningvorming en omzetting) van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet ook in dit geval niet aan bebouwingsbepaling.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie aan met daarbij onze beantwoording.

Beantwoording reactie Lange Viestraat 4, HZ_WABO-21-37271

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder leest u een samenvatting van de ingediende reacties en het antwoord van de gemeente daarop.

Samenvatting reactie

Reclamant geeft aan dat haar woning al geheel is ingebouwd. Extra bebouwing, in dit geval een extra verdieping en geen eenvoudige dakkapel, zorgt ervoor dat nog minder blauwe lucht vanuit haar woning te zien is. Daarbij is in 2018 in de Zakkendragerssteeg 20 een nieuwe woning gebouwd met dakkapellen wat de lichtinval in haar woning reeds beperkt. Tevens staat de leefbaarheid mogelijk onder druk door de aanvraag voor het vestigen van een hotel in de nabije omgeving. Reclamant ziet geen toegevoegde waarde in het toevoegen van een extra woning. Daarbij gaat de eigenaar niet zelf gebruik maken van de woning. Tevens bestaat de vrees voor precedentwerking waardoor meer burenhun woning zullen uitbreiden. Het wordt dan volgens reclamant veel te donker en dit zal zorgen voor geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie

Blauwe lucht/ lichtinval/ precedentwerking

Het bestemmingsplan laat de mogelijkheid toe om de afdekking van het dak te wijzigen. Hieraan wordt in principe medewerking verleend als hiermee niet de karakteristieke, historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht onevenredig wordt aangetast (artikel 30.8). Uit de motivering van het besluit volgt dat door de afdeling stedenbouw zorgvuldig aan de voorwaarden is getoetst. Op basis van hun advies zijn de bouwtekeningen door aanvrager aangepast. Er is, in lijn met het advies van stedenbouw, door de aanvrager gekozen voor een set-back aan de voorzijde en een geveloptrekking aan de achterzijde in de stijl van de onderstaande lagen. Hiermee blijft de samenhangende ruimtelijke structuur en goede stedenbouwkundige kwaliteit intact. De toevoeging van een dakopbouw zal het zicht op de blauwe lucht en lichtinval doen verminderen maar deze vermindering is niet dusdanig dat dit zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- leefklimaat van omwonenden. Hierbij achten wij het van belang dat het bestemmingsplan zonder nadere afweging een dakopbouw met een (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging toestaat (zie artikel 30.2 onder d). Onderhavige dakopbouw wijkt hiervan slechts in geringe mate af op grond van het advies van de afdeling stedenbouw. Zij vinden een geveloptrekking hier passend net als een set-back aan de achterzijde. Ook in de situatie dat de omringende panden een kap zouden realiseren, levert dit in beginsel geen strijd op met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan staat, zoals gezegd, de mogelijk toe om een kap toe te voegen. Hierbij merken wij op dat de omliggende panden reeds een hogere maximale goothoogte

hebben. Nieuwe aanvragen dienen elk afzonderlijk beoordeeld te worden op grond van het bestemmingsplan, in zoverre schept deze omgevingsvergunning geen precedent

Leefbaarheid /geluid & eigen bewoning

Ten aanzien van de impact van de extra woning op de leefbaarheid is advies gevraagd aan de commissie die de leefbaarheid toets. Deze toets bestaat uit adviezen van meerdere disciplines. De commissie voert de toets uit aan de hand van de BELEIDSREGELS Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT. Hierbij gaat het om een algemene leefbaarheidstoets en een toets aan de fysieke leefbaarheidseisen. Bij de algemene leefbaarheidstoets wordt gekeken naar hoe de buurt/wijk/straat scoort op het onderdeel leefbaarheid in de meest recente WijkWijzer. Er wordt informatie opgehaald bij de gebiedsmanager en de wijkadviseur. Er wordt hierbij gekeken naar het beeld van de wijk en de overlast die wordt ervaren. Tevens wordt met behulp van een stippenkaart de clustervorming binnen de directe omgeving van het pand in kaart gebracht. Bij de fysieke kwaliteitseisen wordt gekeken of wordt voldaan aan de isolatie eisen met betrekking tot geluid. De commissie concludeert, op grond van hiervoor genoemde onderzoek, 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 in overweging genomen dat er een clustering ontbreekt, geen geluidsoverlast door bewoners bekend zijn en dat een extra appartement aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. De heeft positief voorwaardelijk advies afgegeven. In de omgevingsvergunning is het gehele advies opgenomen. Aan de omgevingsvergunning zijn in navolging van het advies van de commissie een viertal voorschriften verbonden. Met deze voorwaarden is een aanvaardbaar woon- leefklimaat waaronder het aspect geluid voldoende gewaarborgd. Indien de eigenaar niet zelf in woning gaat wonen heeft de eigenaar een woningvormingsvergunning nodig. Dit vormt echter geen onderdeel van deze omgevingsvergunning. Wij concluderen dat hetgeen reclamant aanvoert geen grondslag vormt waarop de omgevingsvergunning kan worden geweigerd.

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 het geldende bestemmingsplannen “Binnenstad” en “Chw Algemene regels over bouwen en gebruik”.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de voorgenoemde bestemmingsplannen kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 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.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 30.2 (bouwregels waarde – beschermd stadsgezicht uit de voorschriften van het bestemmingsplan “Binnenstad” en van in afwijking van artikel 4.4 (woningvorming en omzetting) van het bestemmingsplan “Chw Algemene regels over bouwen en gebruik” door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Omdat wordt afgeweken van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen is advies gevraagd aan de stedenbouwkundige afdeling. Deze afdeling het volgende advies gegeven:
Het plan betreft het bouwen van een extra bouwlaag/ kapverdieping op het pand en het toevoegen van een extra woning.

Dit initiatief betrof in eerdere fase het toevoegen van een kapverdieping. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft de bestemming C-2. Daarvoor geldt in principe dat er een kapverdieping mag worden toegevoegd. De bestaande goothoogte is 14,5 meter en mag niet worden overschreden.

In de Lange Viestraat staan op het einde van de straat twee grotere panden. Hiertussen staan vier panden die minder hoog en smaller zijn, onder andere gekenmerkt door de platte daken. Het toevoegen van een kapverdieping op dit pand zou daarmee ten koste gaan van de karakteristiek van de straat en past niet goed bij de opzet van de bebouwing aan de straat. Een ontheffing zou niet mogen worden verleend omdat de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht wordt aangetast. Stedenbouw heeft daarom in eerder stadium geadviseerd om nadere eisen te stellen om de karakteristieke ruimtelijke structuur van de straat te borgen.

Er werd daarbij geadviseerd op een setback. Een setback op deze plek past beter in het bebouwingsbeeld dan een kap. Een set back is net als een kap geen volledige bouwlaag. De setback ligt circa 1,8 meter terug van de voorgevel. In het vorige voorstel is daaraan voldaan en stedenbouw was destijds positief over de aanpassing.

Echter was de extra bouwlaag in het voorstel destijds aan de achterzijde beëindigd met een 60 graden dakvlak. Stedenbouw vond dit niet passend. Er is geadviseerd op een passende beëindiging zoals een geveloptrekking in stijl van onderstaande lagen. In het huidige voorstel is dit aangepast. Daarmee is stedenbouw akkoord met de aanvraag. Het voorgenomen plan is akkoord.

Gelet op dit advies zien wij geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning te weigeren. Van evident privaatrechtelijke aangelegen lijkt geen sprake.

Leefbaarheid

Aangezien de aanvraag ziet op het toevoegen van een woning is eveneens advies gevraagd aan de commissie die de leefbaarheid toetst. Deze toets bestaat uit adviezen van meerdere disciplines. De commissie heeft een samenvattend positief advies afgegeven.

Advies

Bij het college is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een extra bouwlaag/kapverdieping op het pand op het adres Lange Viestraat 4 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.

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 woonruimten voldoen aan de norm zoals berekend via de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruimten.

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager geen stukken aangeleverd. Dit betekent dat wij niet kunnen beoordelen of aan de geluidseisen worden voldaan. De commissie stemt er in deze specifieke situatie mee in dat deze stukken – bij wijze van hoge uitzondering – na vergunningverlening worden verstrekt. Dit in het vertrouwen dat de vergunninghouder bij de uitvoering de vereiste geluidwerende voorzieningen zal uitvoeren. Uit de nog in te dienen stukken zal moeten blijken dat het appartement voldoet aan de geluidseisen. Als voorwaarde wordt verder opgenomen dat 6 weken vóór ingebruikname van de appartementen een geluidsmeting bij de gemeente moet worden ingediend waaruit blijkt dat aan de geluidseisen wordt voldaan.

Gebruiksoppervlakte

Uit de beleidsregels volgt dat de feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke – dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan – gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m2 hebben. Echter, het te verbouwen pand is nooit een zelfstandige woonruimte geweest. Dit betekent dat de eis van 140 m2 niet geldt.

Kortom, er wordt aan de fysieke kwaliteitseisen voldaan, mits aan de voorwaarde over de geluidseisen wordt 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 buurt Binnenstad city- en winkelgebied 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 de buurtbewoners een 7,7 als buurtoordeel hebben gegeven. Dit cijfer ligt hoger dan het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 7,2. Verder merkt de commissie op dat de sociale cohesie met vier tiende lager ligt dan het gemiddelde van Utrecht, een 5,8. Deze cijfers geven geen eenduidige indicatie over de leefbaarheid van de directe omgeving van het pand. Om een volledig beeld hiervan te krijgen, is het beoordelen van de WijkWijzer onvoldoende. Daarom kijkt de commissie ook naar andere aspecten.

Informatieopvraag bij de gebiedsmanager veiligheid en de wijkadviseur

De commissie heeft zowel bij de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid navraag gedaan over klachten over en rondom het pand waarop de aanvraag ziet. De commissie heeft ook navraag gedaan over andere aspecten (vlak)bij dit pand die een hoge druk op de leefomgeving veroorzaken.

De wijkadviseur geeft aan dat het pand aan een zeer drukke fietsroute en busbaan ligt. Verder is er weinig sociale cohesie. In de omgeving bestaat er veel retailpanden. Fietsparkeren is verder betaald in de nieuwe parkeerkelder van House Modernes mogelijk. Er zijn verder geen overlastmeldingen die

betrekking hebben op de leefbaarheid bekend. De gebiedsmanager veiligheid geeft geen bijzonderheden op.

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. Uit deze stippenkaart vloeit voort dat aan het blok van de Lange Viestraat 4 geen panden zijn omgezet en/of gesplitst. De commissie geeft hierbij aan dat er dus geen sprake van een clustering is.

Reactie omwonende

Tot slot merkt de commissie op dat naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag een reactie door een omwonende is ingediend (hierna: reclamant). Uit deze reactie, met betrekking tot de leefbaarheid, volgt dat reclamant wijst op een andere aanvraag die is ingediend om extra verdiepingen te realiseren en dat dit de leefbaarheid van deze reclamant ook beperkt. De commissie geeft hierop aan dat geen nieuwe aanvragen voor aan de Lange Viestraat voor het bouwen van extra etages zijn ingediend. Dit betekent dat reclamant waarschijnlijk doelt op een pand in een andere straat waarbij een aanvraag bestaat voor het realiseren van appartementen door middel van het bouwen van extra verdiepingen. Hierbij merkt de commissie op dat in het geval dat appartementen in een andere straat worden toegevoegd vooralsnog geen clustering met zich mee zal brengen voor deze huidige aanvraag. Uit de stippenkaart volgt immers dat momenteel geen panden zijn omgezet en/of gesplitst, waardoor van een clustering geen sprake is. Het toevoegen van appartementen bij een ander pand in een andere straat verandert deze conclusie niet.

Verder overweegt de commissie dat met het aangevraagde bouwplan een extra appartement wordt gerealiseerd. Hiermee wordt een extra appartement aan de starterswoningvoorraad toegevoegd. Hiermee wordt het volkshuisvestelijk belang gediend nu er een tekort aan starterswoningen binnen de Utrechtse woningvoorraad bestaat. Dit heeft de commissie bij haar belangenafweging betrokken. Er zal naar het oordeel van de commissie geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de directe omgeving van het pand. Wel dienen de voorwaarden met betrekking tot de geluidseisen strikt te worden nagekomen.

Resumerend

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 in overweging genomen dat er een clustering ontbreekt, geen geluidsoverlast door bewoners bekend zijn en dat een extra appartement aan de woningvoorraad wordt toegevoegd.

Parkeren

Het gebouw is gelegen in zone A1 centrum, hoog stedelijk gebied. Hier geldt betaald parkeren en is Geen parkeereis niet van toepassing.

Voorschriften

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, vakantieverhuur 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

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>.

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.

Aandachtspunten

- 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.