

2E

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

2E



* - B - H Z W A B O - 1 8 - 2 7 1 2 2 *

Datum 23 oktober 2018
Ons kenmerk HZ_WABO-18-27122
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

24 OKT. 2018

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 2E

We hebben besloten om u een omgevingsvergunning te geven voor het verbouwen van een bedrijfsruimte naar een woning op het adres Werner Helmichstraat 2C 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 2E

Verlengen beslistermijn

Op 10 oktober 2018 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u 2G betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de inspecteur 2E van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 2E e-mailadres: 2E

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,

 2E
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

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening "Zuilen".
- 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

- 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 onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

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.
- 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.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

- U dient de vluchtroute aan te passen zodat deze niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie voert of de woningtoegang van de nieuw te maken woning zelfsluitend uit te voeren. Zie hiervoor artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 (Extra beschermde vluchtroute). De vluchtroute voert langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie en de woningtoegangen liggen niet recht tegenover elkaar. Om het veilig vluchten vanaf de verdieping mogelijk te maken zal de woningtoegang moeten worden aangepast. Gezien de geringe afstand die moet worden overbrugd en de aanwezigheid van een rookmelder (NEN2555) in de hal kan, met het zelfsluitend maken van de voordeur van de nieuw te maken woning, een gelijkwaardig niveau van brandveiligheid worden bereikt.

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).
- Ingevolge artikel 4.1.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Dit betekent dat naast de omgevingsvergunning tevens een vergunning voor de woningvorming is vereist. De vergunning tot woningvorming kunt u aanvragen via de volgende site: www.utrecht.nl/woningvorming. Pas nadat aan u een woningvormingsvergunning is verleend kunt u de wooneenheden in gebruik nemen.
- 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:
 - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.

d.d.

24 OKT. 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 27 122

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd VergunningenFormulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3861707
Aanvraagnaam	werner helmichstraat 2b & 2c
Uw referentiecode	-

Ingediend op	17-08-2018
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Omgevingsvergunning: Het omzetten van een bedrijfsruimte naar een woning
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	geen
Bijlagen n.v.t. of al bekend	overige niet noodzakelijk

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
Bezoekadres:	<div>Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.</div>
Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	2E [REDACTED]
Contactformulier:	www.utrecht.nl/baliebwo
Website:	www.utrecht.nl/baliebwo
Contactpersoon:	VTH Vergunningen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2018.01

Locatie

1 Adres

Postcode	3553JX
Huisnummer	2
Huisletter	C
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Werner Helmichstraat
Plaatsnaam	Utrecht

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☐ Ja
☒ Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ Ja ☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☒ Ja ☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd? ☐ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☒ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen ☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting -

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. industriefunctie

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 50

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

36

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie tek	zie tek
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☐ Ja

☒ Nee

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

24 OKT. 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 27 1 2 2

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

Formulierversie
2018.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
A2-1_pdf	A2-1.pdf	Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties	2018-08-17	In behandeling
A4_Daglichtberekening_pdf	A4 Daglichtberekening.pdf	Gezondheid	2018-08-17	In behandeling
A4_Ventilatieberekening_pdf	A4 Ventilatieberekening.pdf	Gezondheid	2018-08-17	In behandeling

Werner Helmichstraat 2b

DAGLICHT BEREKENING: VERBLIJFSGEBIED A										
VLOERNIVEAU		M ² TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		24,4	8,86	10,3	0,86	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		36,3	24,4							

Opmerkingen:

De eis is 10 % van het vloeroppervlakte van de verblijfsgebieden en - ruimten, met een minimum van 0, 5 m²

Alle verblijfsgebieden en -ruimten voldoen aan de eis.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

24 OKT. 2018

Nr.

WZ WABO-18 - 27122

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen



29-mei-18



Werner Helmichstraat 2b

Ventilatieberekening



Eisen:

De eis voor woonfuncties houdt het volgende in: in de verblijfsruimtes worden de volgende eisen gesteld aan de ventilatiecapaciteit. In elke verblijfsruimte moet minimaal $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlak met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ ventilatietoevoercapaciteit aanwezig zijn. Voor een verblijfsgebied geldt aanvullend dat deze toevoercapaciteit minimaal $0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 van de oppervlakte van het verblijfsgebied bedraagt. De minimale ventilatie toevoercapaciteit voor een ruimte met een kooktoestel is $21 \text{ dm}^3/\text{s}$.

In de WC dient minimaal $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van $14 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Berekening:

In de bijlage treft u de ventilatieberekening en de uitwerking in de plattegronden.

Uitwerking:

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren.

Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit geheel binnen te halen in de verblijfsruimtes. Zie het stroomschema in de bijlage voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

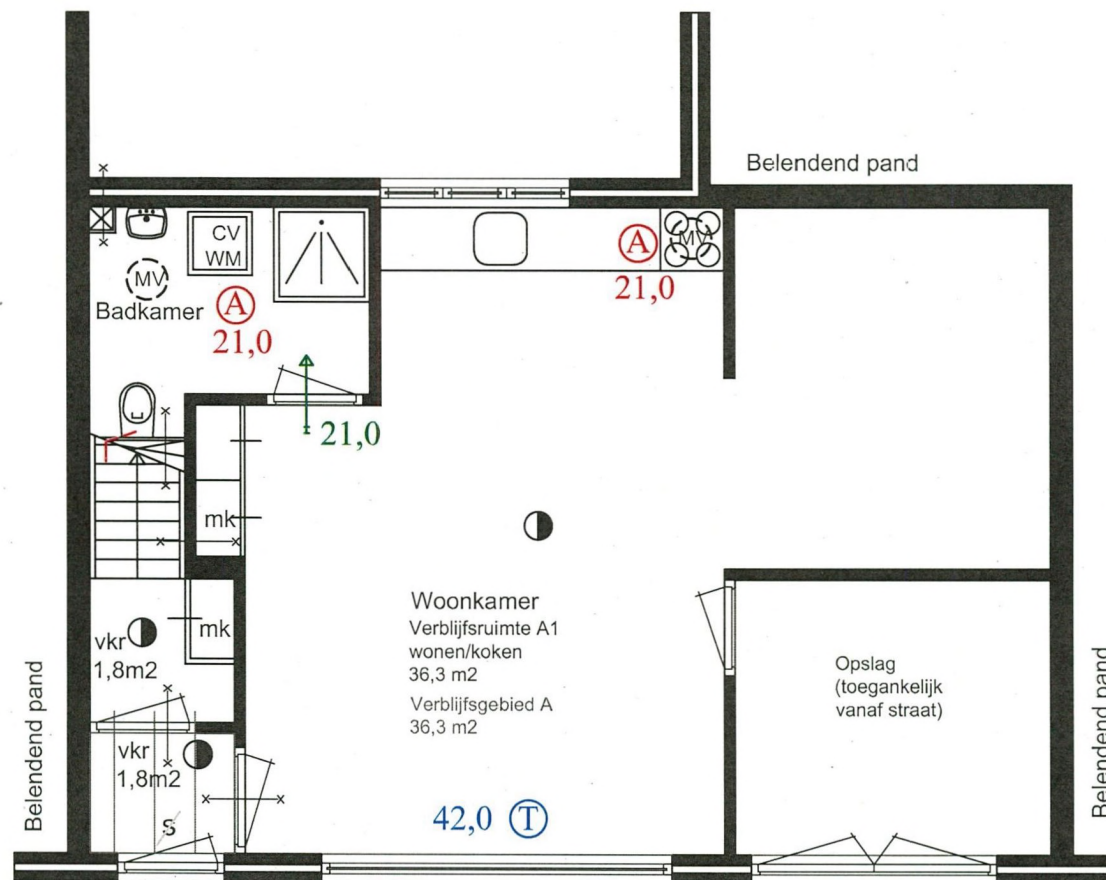
Uitvoering:

De aannemer dient in het werk rekening te houden met de benodigde ventilatiecapaciteit. Conform deze berekening kan de aannemer zelf een keuze maken voor de wijze van ventileren, materiaalkeuze en de locatie van roosters, mits deze gerealiseerd worden in het stroomschema benoemde ruimtes. De aannemer is verantwoordelijk voor het correct uitvoeren van de ventilatievoorzieningen.

Werner Helmichstraat 2b

Verblijfsgebied	Verblijfsruimte	Functie	Oppervlakte	Eis verblijfsruimte	Eis verblijfsgebied
A			36,3 m ²		
	A1	koken / wonen	36,3 m ²	25,4 dm ³ /s	32,7 dm ³ /s





Plattegrond begane grond
Gewijzigde situatie
60,9m² BVO
50,1m² GO



Ventilatieberekening

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

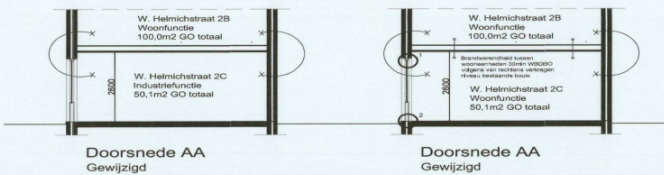
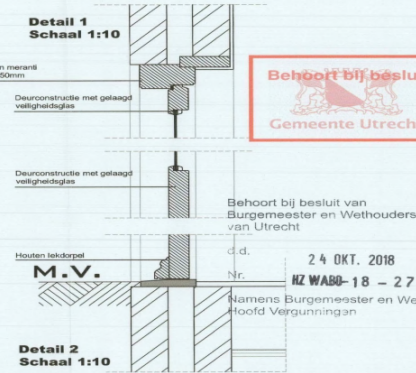
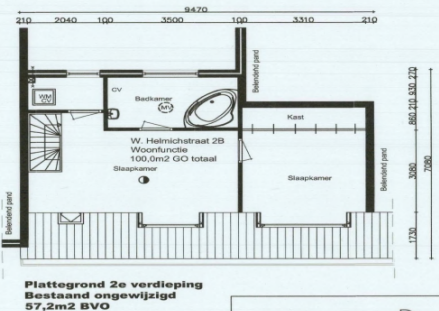
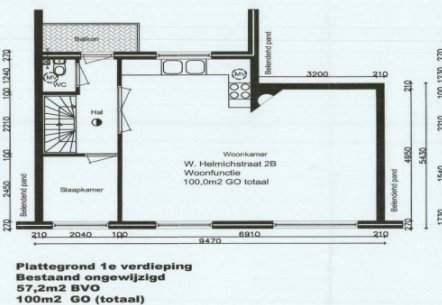
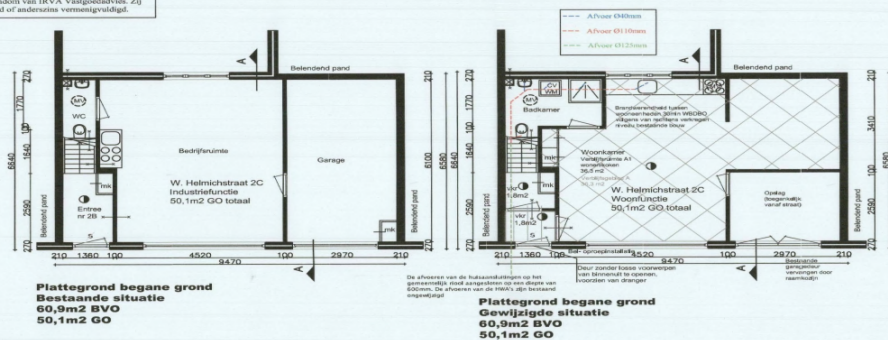
24 OKT. 2018

Nr.




HZ WABO-18 - 27 1 2 2

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen





ALLE DEFINITIEVE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN:
N.B. Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de IRVA Vastgoedadvies of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van IRVA Vastgoedadvies. Zij mogen niet worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd.



Bouwbesluittoets wooneenheden verbouw		Toelichting bestaande situatie
Mechanische ventilatie	Minimaal 14dm³ / seconde voor badkamer en 7dm³ voor woonkamer	Het bestaande pand heeft om onduidelijke reden een huismuuser ventilator. Volgens de opgevraagde bestemming en gebruik bij de gemeente Utrecht is alleen huismuuser B2 (bovenvernuut) nog in gebruik. Het huismuuser (bestaande) is ergeres recentelijk ingetrokken zonder medeweten van de (eigena)rs. De bedrijfshuiter heeft daarvoor op dit moment officieel geen toestemming.
Vochtwering	Vloeren en wanden van badkamers en w.c.'s volledig voedsig worden van tegelwerk	
Gemeenschappelijke ruimte	Oriëntatieverlichting plaatsen in gemeenschappelijke verkeersruimte op elke verdieping.	
Gemeenschappelijke ruimte	Volledige gemeenschappelijke verkeersruimte voorzien van vloerverwarming tegel. Geluidreducerende door toepassing tegel conform eisen bouwbesluit	
Gemeenschappelijke ruimte	Noodverlichting plaatsen in gemeenschappelijke verkeersruimte op elke verdieping. De noodverlichting heeft een minimale lichtstroom van 1 lumen vloeroppervlakte en tredevlak in de ruimtes waar een elektrische doorkruis is	
Voordeuren	Voordeur zonder losse voorwippen van binnenaf te openen, voorzien van draad	
Brandcompartiment	Elke apartement uit te voeren als brandcompartiment. Gemeenschappelijke verkeersruimte als voor beschermde vluchtroute.	
Ledingschachten	Alle leidingsschachten 60min WBtBt	
Verwarming	Het nieuwe apartement krijgt een eigen CV installatie	
		Toelichting gewijzigde situatie / motivatie
		Via deze omgevingsvergunning wil de aanvrager het verloren historische huismuuser van de bedrijfshuiter herstellen. Daarnaast wil de aanvrager de bestaande situatie, conform bestemmingsplan transformeren naar een woon.
		Parkeren
		Het pand is gelegen in het B2 gebied wat staat voor stedelijk zonder auto'sd parkeren. Voor het parkeren van auto's is de onderstaande berekening van toepassing. In de bestaande situatie is het pand een arbeidsintensieve bezoekersrecreatieve bedrijfshuiter. De norm hiervoor is maximaal 1,2 x 54m² bvo = 0,671 m² parkeerplaats. In de nieuwe situatie 1,2 x 54m² bvo = 0,671 m² parkeerplaats. De in de nieuwe situatie wordt dit omgezet naar <55m² = 0,39p minimum

	Verblijfsruimte
	Verblijfsgebied
	Verkeersruimte

RENVOOI

    S	<p>Mechanische ventilatie: minimaal 14dm³/s / seconde voor badkamer en 7dm³/s voor wc</p> <p>Rookmelder niet ionisch conform NEN 2555</p> <p>60min wdubo</p> <p>30min wdubo</p> <p>Deur zelfsluitend</p> <p>Schrijfgewand</p> <p>Deur voorzien van knopclinder. Van binnen zonder sloss voorwerpen te openen</p>
--	---

Situatie
Werner Helmichstraat 2B & 2C
3553 JX Utrecht

Projectomschrijving
Omgevingsvergunning: Het omzetten van een bedrijfsruimte naar een woning

Tekening
Bestaande / gewijzigde situatie

Schaal: 1:100 **Formaat:** A2

<u>WIJZ. A:</u>	<u>WIJZ. E:</u>
<u>WIJZ. B:</u>	<u>WIJZ. F:</u>
<u>WIJZ. C:</u>	<u>WIJZ. G:</u>
<u>WIJZ. D:</u>	<u>WIJZ. H:</u>

[illegible]