

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 3 april 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-07781
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan _____ voor:
het renoveren en onderhoud van 196 woningen en 4 bedrijfseenheden op het adres: Bloemenbuurt
Fase 2 te 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.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

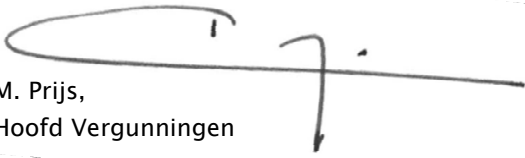
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u
bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het
algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving,
e-mailadres:

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 (artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wabo)

Constateringen

- Onder ons kenmerk HZ_WABO-19-03880 is een omgevingsvergunning verleend voor het renoveren van 104 woningen en onderhoud uitvoeren bij 8 bedrijfseenheden op het adres: Bloemenbuurt fase 1 (Van Eimerenstraat, Leo XIII-straat e.o.) te Utrecht.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 3 'Woondoeleinden (W)' van het bestemmingsplan "Ondiep".
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 'besluitvlak 1' van de beheersverordening "Zuilen".
- Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.
- Door de provincie Utrecht is onder kenmerk Z-WNB-RI-REG-2018-1914 en nummer 81E3FA72 een ontheffing Wet natuurbescherming afgegeven voor de voorgenomen renovatie van de woningen in de Bloemenbuurt.
- 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 de geldende beheersverordening.
Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel artikel 15, lid a van de beheersverordening.
Burgemeester en wethouder kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:
a. de in de gebiedsregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages
Het betreft een aanvraag voor de tweede fase van een renovatie project. Eerder was de eerste fase van het project vergund. Het renoveren van 104 woningen en onderhoud van 8 bedrijfseenheden. De tweede fase betreft het renoveren en onderhouden van 196 woningen en 4 bedrijfseenheden. Bij de renovatie zal het dak aan de buitenkant worden nageïsoleerd, waardoor het dak enkele centimeters hoger uit zal komen dan bestaand. Dit is in strijd met de beheersverordening "Zuilen", omdat bestaande bouwwerken alleen mogen vervangen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie. Echter, deze aanpassing heeft minimale gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld. Ook overschrijdt de verhoging niet meer dan 10% van de bestaande maten. Om deze reden is de minimale verhoging van het dak stedenbouwkundig gezien akkoord.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstands - beleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Er dient conform de voorwaarden van de door de provincie Utrecht afgegeven ontheffing (met zaak kenmerk Z-WNB-RI-REG-2018-1914 en nummer 81E3FA72) en het bijbehorende activiteitenplan te worden gewerkt.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 'besluitvlak 1' uit de voorschriften van de beheersverordening "Zuilen" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 15, lid a van de beheersverordening.

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.
- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving en eventuele opmerkingen en/of aanvullingen zijn aangegeven. 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.
- Verkeersregelaars inzetten bij onoverzichtelijke verplaatsing/ manoeuvreren van zwaar bouw – verkeer/transport.
- Voor de ingebruikname van de openbare grond moet een vergunning worden aangevraagd.
- 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 ecologie:

- Voor dit project en andere fases van dit project is door de provincie een ontheffing Wnb afgegeven. De in deze ontheffing opgenomen voorwaarden moeten worden nageleefd; n.m. de volgende voorwaarden;

Voorwaarde 6

De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin minstens de voorschriften uit deze ontheffing. Het werkprotocol dient (aanvullend) de volgende aspecten te omschrijven:

- a. Omschrijving van het plangebied, inclusief kaart;
- b. Activiteiten/werkzaamheden die uitgevoerd worden (inclusief planning);
- c. Maatregelen die getroffen zijn/worden (locatie op kaart en datum/tijd);
- d. Wie is de begeleidend ecooloog (inclusief contactgegevens);
- e. Welke activiteiten zijn/worden door de ecooloog begeleid;
- f. Hoe er word/is omgegaan met onverwachte (beschermde) soorten binnen het plangebied.

Voorwaarde 8.

Tijdens de werkzaamheden dient een logboek te worden bijgehouden. In het logboek dienen gemaakte ecologische keuzes vastgelegd te worden zoals goedkeuring/ vrijgeven door een ecooloog, afwijkingen van het ecologisch werkprotocol en gekozen mitigerende maatregelen en de locatie daarvan. In het logboek worden in ieder geval de relevante resultaten van de uitgevoerde handelingen, omschreven in de voorschriften 10 tot en met 15, geregistreerd.

Voorwaarde 16.

De werkzaamheden en bovengenoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend. Deze deskundige dient in ieder geval ook bij de start van de werkzaamheden aanwezig te zijn op de planlocatie.

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:
 - 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.