

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 30 juni 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-18-25050
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden - 1 JULI 2020
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte _____,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan de _____ voor:
het bouwen van 8 woningen en bijbehorende voorzieningen na sloop van de bestaande opstallen op
het adres: Keizerstraat 8 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 beroep kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de beroepsperiode van zes weken. De beroepsperiode start de
dag na de publicatie van dit besluit. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij
de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen.
Afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank is het mogelijk dat we een nieuw besluit moeten nemen.
Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. Bij de griffie van de rechtbank Midden
Nederland kunt u informeren of een beroepschrift is ingediend.

Kosten

Voor het behandelen van de aanvraag moet de aanvrager _____ betalen. De aanvrager 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 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

Beroep aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: www.rechtspraak.nl

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

Beoordeling zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van acht woningen en bijbehorende voorzieningen, na sloop van de bestaande opstallen, op het perceel Keizerstraat 8 HZ_WABO-18-25050, zijn er vier zienswijzen ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.

Hieronder staat de samenvatting van de zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Onduidelijkheid in ontwerpbesluit

*In het ontwerpbesluit staat dat een ieder tijdens de behandeling van de aanvraag, gedurende zes weken, de tijd heeft gehad om zienswijzen te dienen en dat er **geen** zienswijzen zijn binnengekomen. Eén van de reclamanten vraagt zich af of er eerder een publicatie is geweest of dat de huidige publicatie wordt bedoeld. Verschillende bewoners hebben al eerder zienswijzen ingediend.*

Gemeentelijke reactie

Ten tijde van het opstellen van de tekst van het ontwerpbesluit, was het bij ons nog niet bekend of er zienswijzen zouden worden ingediend. De termijn voor het indienen van zienswijzen begint namelijk pas de dag na publicatie. Alleen zienswijzen die gedurende de zes weken van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit worden ingediend, kunnen wij bij de besluitvorming betrekken. Naar aanleiding van de eerdere (premature) zienswijzen hebben wij reclamanten hierover geïnformeerd. Daarom is het woordje 'geen' in de zin "In deze periode hebben wij geen zienswijze(n) ontvangen" geel gemarkeerd. Op pagina 2 van het ontwerpbesluit staat ook ruimte gereserveerd voor het beoordelen van zienswijzen, geel gemarkeerd. In het definitieve besluit wordt dit uiteraard aangepast en vormt de beoordeling van de zienswijzen een onderdeel van het besluit. Het spijt ons te horen dat deze zin tot verwarring heeft geleid. Gelukkig hebben reclamanten wel gebruik gemaakt van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

2. Waarde inspraak

Eén van de reclamanten geeft aan dat uit het ontwerpbesluit blijkt dat het bouwplan sowieso is goedgekeurd en dus door gaat. Dit geeft reclamant het gevoel dat het naar voren brengen van ingrijpende bezwaren geen enkele zin meer heeft. Reclamant heeft ook al twee mannen op het dak van het te slopen gebouw alles zien opmeten. Wat heeft het voor zin om de omgeving nog inspraak te gunnen? Een zoethoudertje? Omdat de wet het voorschrijft? Is er werkelijk nog enige mogelijkheid om aanpassingen aan het ontwerp voor elkaar te krijgen?

Gemeentelijke reactie

Op het moment dat wij een ontwerpbesluit ter inzage leggen voor het verlenen van een omgevingsvergunning, hebben de verschillende vakafdelingen positief gereageerd op het ontwerp en ligt er een ruimtelijke onderbouwing voor die is goedgekeurd door deze afdelingen. Wij leggen een ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning dus pas ter inzage wanneer wij positief tegenover het gevraagde ontwerpplan staan. Vervolgens is de termijn van de terinzagelegging bedoeld om dit ontwerp voor te leggen aan een ieder die hier kennis van wil nemen. Gedurende deze termijn kunnen er ook zienswijzen worden ingediend over het ontwerpbesluit. Deze zienswijzen wegen wij vervolgens mee bij het nemen van een definitief besluit. De wijze waarop wij de zienswijzen hebben beoordeeld, de beantwoording, maakt onderdeel uit van het uiteindelijke besluit. Het kan zeker voorkomen dat een ontwerpbesluit wordt aangepast of aangevuld naar aanleiding van zienswijzen. Dit hangt uiteraard af van de inhoud van de zienswijzen. De mogelijkheid tot het geven van een zienswijze is wat ons betreft dus zeker geen 'zoethoudertje'.

3. Communicatie/participatie

Reclamanten geven aan dat de aanvrager na aandringen vanuit de buurt op 27 september 2018 een informatieavond heeft gehouden. Hier wordt ook naar verwezen in de ruimtelijke onderbouwing. Van deze avond is ook een verslag gemaakt en in dit verslag staat dat de bewoners graag op de hoogte gehouden willen blijven. Na deze avond hebben reclamanten echter niets meer vernomen en moest zij het publiceren van het ontwerpbesluit via de reguliere bekendmakingen vernemen. Reclamant vindt dit niet netjes. De aanvrager is ook niet meer teruggekomen op punten die nog (nader) werden uitgezocht.

Gemeentelijke reactie

Wij vinden het als gemeente ook erg belangrijk dat een initiatiefnemer contact zoekt met omwonenden en andere belanghebbenden over een voorgenomen bouwplan. Bij een bouwplan met de omvang van de Keizerstraat 8 vragen wij dit ook actief van de aanvrager. Wij hebben in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat er op 27 september 2018 een bewonersavond heeft plaatsgevonden. Voor deze avond zijn alle direct omwonenden uitgenodigd en vijftien geïnteresseerden zijn ingegaan op deze uitnodiging. Bij de aanvraag is een verslag gevoegd van deze avond. Hierin is vermeld dat verschillende onderwerpen aan de orde zijn geweest waaronder de wijze van ontsluiten, geluid en bezonning. De ontwikkelaar heeft op deze avond aangegeven dat een zo geruisloos mogelijk toegangshek en brievenbus worden gekozen. Verder worden de toekomstige bewoners erop gewezen dat er zo min mogelijk geluid mag worden gemaakt bij het gebruik maken van de poort en de onderdoorgang. Ook heeft de ontwikkelaar toegezegd de uitgevoerde bezonningsstudie toe te zenden in verband met vragen van omwonenden over de veranderende lichtinval. Deze bezonningsstudie is ook bij de aanvraag gevoegd. Bewoners hebben op de informatieavond aangegeven graag op de hoogte gehouden te worden over de voortgang en gemaakte stappen. Helaas vernemen wij nu middels de zienswijzen dat dit niet of onvoldoende is gebeurd. Reclamanten hadden met name meer informatie willen krijgen over de wijze van ontsluiting. Op dit punt komen wij terug bij de beantwoording van zienswijze 4. Wij nemen in de omgevingsvergunning het verzoek op, aan de aanvrager, om goed te (blijven) communiceren met de omwonenden.

4. Ontsluiting

Op de informatieavond zijn er door bewoners veel zorgen geuit over met name de ontsluiting van de acht woningen via de smalle onderdoorgang tussen en onder de woningen aan de Keizerstraat 6 en 10. Reclamanten zijn van mening dat een ontsluiting via de Nobelstraat (de poort aan de Nobelstraat 2) veel beter en logischer zou zijn. De poort is ruimer en ligt niet tussen woningen in. De aanvrager heeft tijdens deze avond aangegeven in overleg te zijn met de eigenaar van dat aangrenzende perceel om te onderzoeken of dit mogelijk zou zijn. Reclamant ziet nu in de ruimtelijk onderbouwing geen afweging op het gebied van de ontsluiting en zou graag een betere onderbouwing zien van de gemeente, dat dit via de onderdoorgang kan en waarom er geen betere oplossingen mogelijk zijn.

Gemeentelijke reactie

Het ontwerpbesluit gaat uit van een ontsluiting aan de zijde van de Keizerstraat, via de onderdoorgang. Vanuit ruimtelijk oogpunt hebben wij hier geen bezwaar tegen. Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er op het binnenterrein geen gelegenheid voor auto's om te parkeren. De onderdoorgang wordt dus alleen gebruikt door voetgangers en fietsers. Er worden acht relatief kleine woningen gerealiseerd op het binnenterrein dus de verkeersaantrekkende werking zal niet onevenredig zijn en acceptabel in een stedelijke omgeving. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij de aanvrager gevraagd waarom er toch voor deze ontsluiting aan de Keizerstraat is gekozen. De aanvrager heeft daarop aangegeven dat er geen overeenstemming is bereikt over een definitieve ontsluiting voor bewoners via het perceel aan de Nobelstraat. De aanvrager is nog wel in overleg met de betreffende eigenaar over een tijdelijke ontsluiting ten behoeve van het bouwverkeer via de Nobelstraat. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 6.

5. Buitenruimte

Reclamanten zien ten opzichte van de gepresenteerde plannen uit 2018 weinig wijzigingen ten aanzien van de buitenruimte. Wel zijn de blokjes achter het oostelijke haagje verdwenen. Is dit nog steeds een plek om containers te stallen of komt er iets anders? Deze strook bevindt zich vlak achter de huizen aan de Keizerstraat en is daarmee dus niet een gewenste plek voor containers. De vraag blijft ook nog steeds waar het vuilnis blijft van de toekomstige bewoners van de acht woningen. Verder wordt de vraag gesteld of 15 fietsparkeerplekken voldoende is voor acht woningen. Beschikken de nieuwe woningen over voldoende buitenruimte? En komen er extra bomen? Reclamanten geven aan dat het aanbrengen van groen uiteraard gewenst is, maar zij hebben geen behoefte aan extra bomen die licht en zon wegnemen.

Gemeentelijke reactie

Afvalcontainers

Wij hebben op 8 juni 2020 een geactualiseerde inrichtingstekening (5 juni 2020) ontvangen van de aanvrager. Deze inrichtingstekening maakt onderdeel uit van het besluit. Op deze tekening staan twee afvalcontainers ingetekend in de zuidoostelijke hoek, achter het perceel Keizerstraat 6. Verder zijn er acht bergingen toegevoegd aan de zuidzijde van het perceel, aan de kant van de Nobelstraat. De toekomstige bewoners kunnen er dus ook voor kiezen om hun afval in de berging te stallen. Wij kunnen de exacte locatie van de afvalcontainers niet afdwingen en raden reclamanten aan om in overleg te treden met de aanvrager, mocht dit gewenst zijn.

Buitenruimte/stalling fietsen

De woningen voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit ten aanzien van buitenruimte. Fietsen kunnen in de bergingen worden gestald. Tevens zijn er op het terrein 15 fietsparkeerplaatsen gesitueerd aan de kant van de Keizerstraat. Er is dus voldoende ruimte aanwezig om fietsen te parkeren.

Inrichting groen

Het terrein krijgt een inrichting met deels een tuin en deels verharding. Volgens de inrichtingstekening van 5 juni 2020 zijn er circa vier bomen/heesters beoogd en aan de randen van het terrein een haag. Hiermee krijgt het binnenterrein een groenere inrichting en is er een aanzienlijke afname van het bouwvolume. De afname van de bebouwing en de toename van het groen, door de aanleg van de tuin en het groene dak, kunnen bijdragen aan de woonkwaliteit op het binnenterrein van het bouwblok. Dit vinden wij als gemeente erg belangrijk en een positief aspect van dit bouwplan. Er is nog niet vastgelegd welk type boom en heester, waar komt. Reclamanten kunnen dus in overleg treden met de aanvrager om eventuele wensen te bespreken.

6. Bouwverkeer en BLVC-plan

Het lijkt reclamanten zeer onwenselijk en ook niet mogelijk om het bouwverkeer via de onderdoorgang aan de Keizerstraat te laten gaan. Hier zal veel geluidsoverlast van ervaren worden tijdens de bouwperiode. Wellicht zal er ook schade ontstaan. Hier moet een clause over worden opgenomen in de vergunning. Reclamanten pleiten ervoor om in ieder geval het sloop- en bouwverkeer via de kant van de Nobelstraat te laten lopen. Ook met betrekking tot dit punt heeft de initiatiefnemer toezeggingen gedaan op de informatieavond, dat de ontsluiting via de Nobelstraat onderzocht zou worden, maar reclamanten hebben hier niets meer over vernomen.

Gemeentelijke reactie

In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 worden regels gegeven die zien op de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden moet zodanig zijn, dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Zo zijn er bijvoorbeeld geluidsnormen van toepassing en een maximale blootstellingsduur. De bouwer moet zich houden aan deze voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Voor de sloop- en bouwwerkzaamheden zal een sloopveiligheidsplan en bouwveiligheidsplan moeten worden ingediend. De gemeente Utrecht heeft in dit kader de 'Toolbox bouwhinder' ontwikkeld waarin maatregelen zijn opgenomen om bouwhinder te beperken, de bereikbaarheid van de stad en buurt te behouden, de veiligheid bij de bouwplaats te garanderen en de communicatie met belanghebbenden over het bouwproject te borgen. Het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) speelt in dit proces een belangrijke rol. De aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunning heeft reeds een bouwveiligheidsplan bij ons ingediend. Gedurende het proces van de vergunningverlening wordt dit plan als een 'groeidocument' gebruikt. Dit document wordt vanaf de indiening tot en met oplevering van het project aangevuld (gedetailleerder), aangepast en bijgehouden. In dit kader worden ook de ontsluiting van het bouwverkeer beoordeeld. Zoals ook al staat aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 4, is de aanvrager nog in overleg met de eigenaar van het betreffende perceel aan de Nobelstraat over een tijdelijke ontsluiting via de Nobelstraat ten behoeve van het bouwverkeer. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de aanvrager het definitieve plan aan de gemeente voor te leggen ter goedkeuring. Deze voorwaarde wordt ook aan de te verlenen omgevingsvergunning verbonden.

Het eventueel ontstaan van schade is een zaak die speelt tussen de partij die schade lijdt en de partij die de schade veroorzaakt (de bouwer). Het betreft hier een privaatrechtelijke kwestie waarin de gemeente geen partij is (tenzij de bouw zou plaatsvinden in opdracht van de gemeente). Mocht er schade ontstaan door de bouw of door bouwverkeer, dan kan deze worden verhaald op de bouwer. Om deze schade aan te kunnen tonen, is het raadzaam om voordat de werkzaamheden beginnen foto's te maken en tevens foto's te nemen na het ontstaan van de schade. Indien deze foto's worden gewaarmerkt, kunnen ze worden gebruikt als bewijsmateriaal in een eventueel te voeren, gerechtelijke procedure. Dit betreft de zogenaamde 'nulmeting'. Reclamant kan er ook voor kiezen om op eigen kosten een bouwkundige vooropname te laten uitvoeren waarmee de bouwtechnische staat van haar pand wordt vastgelegd.

7. Vluchten bij brand

Eén van de reclamanten geeft aan zich ernstig zorgen te maken over het kunnen vluchten bij brand. Stel dat er brand uitbreekt in één van de acht woningen, dit betreft een gesloten bouwblok met één nauwe toegangspoort. Is er een 'brandplan' aanwezig?

Gemeentelijke reactie

De aanvraag om omgevingsvergunning is positief beoordeeld door de Brandweer. Het plan voldoet aan de regelgeving ten aanzien van brandveiligheid. Voordat de acht woningen in gebruik worden genomen, moet de aanvrager nog wel een melding 'brandveilig gebruik' indienen. Naast de toegang aan de Keizerstraat, is er ook een vluchtroute aanwezig via het perceel Drift 13. Verder wordt er een zogenaamde 'droge blusleiding' gerealiseerd aan de zijde van de Keizerstraat. Dit staat zo ook op tekening aangegeven.

8. Kleur en hoogte muur

Reclamanten geven aan dat de muur (zijmuur nieuwbouw) bijna 2 meter hoger wordt dan de bestaande muur. Dit zal veel licht en zon weghalen uit de tuinen en de woningen aan de Keizerstraat. Reclamanten zouden graag zien dat de muur minder hoog wordt of dat het gebouw verder van de percelen van reclamanten komt te liggen. Bovendien geeft één van de reclamanten nog aan dat als de kleur nu ook nog donker wordt (zoals op de tekening), het helemaal donker en somber wordt. Deze reclamant zou het dan ook enorm op prijs stellen als de gevelmuur licht van kleur wordt. De kleur kan bijvoorbeeld aansluiten op de tegels en kleur van de naastgelegen huizen die ook op het binnenterrein staan. Of gelijk als de zijwand van café Florin op de Nobelstraat. Reclamant vraagt zich ook af of het bouwplan wellicht nog kan worden aangepast zodat er een souterrain kan worden gemaakt. Hierin kan een keuken of slaapkamer komen, dan hoeft het gebouw niet zo hoog te worden

Gemeentelijke reactie

Zon- en daglicht

Bij de aanvraag is een bezonningsstudie gevoegd (van 24 oktober 2018). Uit deze studie blijkt dat de effecten op bezonning van omliggende percelen gering zijn en als acceptabel kunnen worden beschouwd. Ten aanzien van daglicht zijn er eisen opgenomen in het Bouwbesluit. Deze eisen hebben echter alleen betrekking op het te bouwen pand en niet op de bebouwing die op omliggende percelen aanwezig is. Uiteraard wordt bij een ruimtelijke afweging wel bekeken of het bouwplan nadelige gevolgen heeft voor de bebouwing op aanliggende percelen. Gezien de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen van reclamanten, zijn de gevolgen voor de daglichttoetreding klein. De daglichttoetreding in de woningen van reclamanten voldoet na realisering van het bouwplan nog aan de prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Het bouwplan leidt niet tot onevenredig nadelige gevolgen ten aanzien van de daglichttoetreding in de woningen van reclamanten.

Kleur muur/uitzicht

De bedoelde gevelmuur wordt uitgevoerd in Modiwood, antraciet kleurig. Deze uitvoering is voorgelegd en akkoord bevonden door de Commissie Welstand en Monumenten. In een stedelijke

omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, moet er rekening worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving. Daarbij hoort ook dat het uitzicht vanuit de eigen woning kan wijzigen.

Aanpassen ontwerp (kleur en hoogte)

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning, een bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt vormt. Het is aan de aanvrager om inhoud te geven aan zijn aanvraag. De beoordeling van de wenselijkheid van de aanvraag ligt vervolgens bij het bevoegd gezag, in dit geval ons college. De geplande woningen dragen bij aan een afname van de bebouwing en een toename van groen op het binnenterrein. Wij zijn van mening dat de woningen ruimtelijk voldoende zijn ingepast en ook de Commissie Welstand en Monumenten heeft ons positief geadviseerd. Wij zijn dan ook bereid om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

9. Welstand

Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft de aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. De conclusie is dat de aanvraag voldoet aan de betreffende criteria. Eén van de reclamanten vraagt zich af of de commissie welstand ook wel naar de omgeving kijkt, en wat voor impact dit nieuwe gebouw heeft op de bewoners van de bestaande huizen? Hoe dit de cohesie aantast?

Gemeentelijke reactie

De Commissie Welstand en Monumenten adviseert het college van burgemeester en wethouders over aanvragen voor een omgevingsvergunning. De commissie beoordeelt hierbij het uiterlijk, *inclusief plaatsing in zijn omgeving*, en de zichtbare kwaliteit van het bouwwerk. Dit doet zij op basis van de criteria in de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht'. De vraag van reclamant kan dus bevestigend worden beantwoord. De commissie heeft het ontwerpplan als passend in de omgeving beoordeeld.

10. Aanwezigheid ventilatieschachten

Er zijn ventilatieschachten geprojecteerd aan de zijde van de woningen Keizerstraat 16b t/m h, die hebben daar hun dakterras. Overlast moet voorkomen worden, wellicht kunnen die verder van de bestaande woningen geplaatst worden?

Gemeentelijke reactie

De genoemde ventilatieschachten zijn bedoeld voor mechanische ventilatie en ontluchting. Deze onderdelen van het bouwplan voldoen, qua afstand tot de perceelsgrens, aan de regels uit het Bouwbesluit. Er worden geen rookgasafvoeren geplaatst omdat er gebruik wordt gemaakt van stadsverwarming.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 11.2.1 lid a van het bestemmingsplan "Binnenstad". Aangezien er op deze locatie op de bestemmingsplankaart geen bouwvlak is aangegeven is het bouwen van een hoofdgebouw hier niet toegestaan.
- Op uw initiatief is artikel 4.3 van het (paraplu)bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing.
Uw initiatief voldoet op grond van hoofdstuk 5 in samenhang met bijlage B1 van 'Bijlage 1: Nota Parkeernormen Fiets en Auto' van de 'Nota Stallen en Parkeren' (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2013). Hiermee voldoet uw initiatief aan het hierboven genoemde artikel. De aanvraag betreft een ontwikkeling kleiner dan 1500 m2 binnen de zone A1. Er is dan geen parkeernorm van toepassing. Daar staat tegenover dat gebruikers van de ontwikkeling geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder gedurende zes weken de tijd gehad om zienswijzen in te dienen. In deze periode hebben we vier zienswijzen ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze zienswijze(n) aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag betreft een gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Wij verwijzen voor de overwegingen naar de bijgevoegde de ruimtelijke onderbouwing.
- 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 11.2.1 lid a uit de voorschriften van het bestemmingsplan door toepassing van in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3°. De motivatie om van deze bevoegdheid gebruik te maken hebben wij samengevat in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

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.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.
- 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.

Deze zijn reeds ingediend maar nog niet goedgekeurd. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.

- Na sloop moet een actualiserend bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de gesloopte opstallen. Dit onderzoek mag zich beperken tot de 0,5 meter dikke toplaag tenzij afwijkingen worden geconstateerd van wat op basis van het verkennend onderzoek verwacht mocht worden, dan moet een volledig onderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd.
- De start van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
- Ten behoeve van vleermuizen dienen de werkzaamheden gedurende het seizoen dat vleermuizen actief zijn (april tot november) bij daglicht te worden uitgevoerd.
- Op 26 augustus 1998 is een akoestisch onderzoek door het bureau Peutz opgesteld over de locatie Nobelstraat 2. Uit dit rapport volgt dat op de begane grond een zendniveau van 85 dB(A) pop muziek is toegestaan in de nachtperiode. Door de politie is dit in 1998 vastgelegd als nadere eis (zonder kenmerk). De nadere eis is van rechtswege overgegaan naar een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aan de achterzijde van de horeca inrichting worden woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn niet in/aanpandig gelegen. Beoordeling van de geluidsnormen dient daarom invallend op de gevels plaats te vinden. Gelet op de Geluid Nota Utrecht moet bij een 'hofje' aangesloten worden bij een grenswaarde van 45 dB(A) overdag, 40 dB(A) 's avonds en 35 dB(A) in de nachtperiode voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Bij muziekgeluid moet altijd rekening gehouden worden met een toeslag van 10 dB(A) vanwege de extra hinderlijkheid. Daarom moet getoetst worden aan een invallend geluidsniveau van 25 dB(A). De te slopen gevel aan de achterzijde van moet dusdanig teruggeplaatst worden dat het zendniveau van 85 dB(A) in de nachtperiode inclusief afstandsreductie tot de woningen tenminste 65 dB(A) popmuziek kan reduceren.
- 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. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de aanvrager het definitieve plan aan de gemeente voor te leggen ter goedkeuring.
- 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

- Omdat voor het gebouw gebruik wordt gemaakt van een gelijkwaardige oplossing, gebaseerd op een artikel uit hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit, is voor het brandveilig gebruik een gebruiksmelding noodzakelijk.

Overige voorschriften Bouwbesluit

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moeten nadere gegevens worden ingediend betreffende de volgende aspecten:
 - de sterkte van de gehele glazen borstweringen / puiconstructies (kozijn in samenhang met het glas). Deze moeten voldoen aan de statische- en stootbelastingen uit NEN-EN-1991-1-1 bijlagen: NB.A en NB.B.
 - Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
 - de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.

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).
- De bergingen worden bij voorkeur ook voorzien van een groen dak.
- Hierbij het verzoek aan de aanvrager, om goed (te blijven) communiceren met de omwonenden.
- Het archeologiebeleid van de gemeente Utrecht is verwoord in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (2009), die gekoppeld is aan de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Op de waardenkaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische waarde. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek en of archeologie vergunning verplicht is.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande gebouw te slopen en 8 nieuwe woningen te realiseren. De oppervlakte van de woningen bevatten samen ca. 250 m² en liggen op de contour van de bestaande woning. De nieuwe fundering reikt tot ca. 75 cm beneden maaiveld. Hiermee reiken de werkzaamheden over de vrijstellingsgrenzen van de zone met hoge archeologische waarde en is archeologisch vooronderzoek verplicht.

Het is niet duidelijk hoeveel verstoring het bestaande gebouw van het archeologische bodemarchief heeft veroorzaakt. Betonboringen laten zien dat de bestaande vloer ca. 23 tot 55 cm diep reikt. Onduidelijk is hoe diep de bestaande vlijlaag onder de bestaande vloer reikt. Op basis van deze gegevens is de verwachting hoog dat bij het verdiepen van 75 cm beneden maaiveld een archeologisch vlak aanwezig is. Nadat de sloop van het pand heeft plaatsgevonden komen wij beoordelen of er sprake is van een archeologische intacte bodem. De sloopwerkzaamheden dienen ruim twee weken van tevoren bij de afdeling Erfgoed/archeologie te worden aangemeld. Voordat de bestaande vloer wordt gesloopt dient eerst overleg plaats te vinden met een archeoloog hoe dit zal worden uitgevoerd.

Verzocht wordt om de planning van de sloopwerkzaamheden door te geven aan de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl en/of via 030-286 27 56. Wij wijzen u erop dat uw project in een archeologisch waardevol gebied ligt. Treft u archeologische overblijfselen aan dan moet u contact opnemen met de afdeling Erfgoed, contactpersoon mevrouw A. Bakker, telefoonnummer: 030 - 286 00 11.

- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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.

Activiteit Sloop

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1 lid 1 sub h Wabo)

Overwegingen

- Het slopen is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Binnenstad".
- Het slopen is in overeenstemming met de beoordeling zoals weergegeven onder de activiteit 'Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming'.
- Uit oogpunt van waarden beschermd stads- en dorpsgezicht is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften

- Voor de technische beoordeling van de sloopwerkzaamheden moet via het Omgevingsloket een "sloopmelding" gedaan worden.

Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit art 6.15 t/m 6.18)

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 afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Door de voorgenomen wijzigingen op het perceel zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater van de bouwwerken en/of op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

Gevolg hiervan is dat er, op grond van de bouwregels, nieuwe of te wijzigen (perceel-) aansluitleidingen op een openbaar vuilwaterriool en/of hemelwaterriool noodzakelijk zijn om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat.

Bij voorbaat wordt opgemerkt dat de tekeningen 931 NT-01.2 (gewijzigde situatie) en 931 NT-02.2 (funderingsplan) d.d. 25-01-2019 voor wat betreft het leidingplan voor riolering en hemelwaterafvoeren van elkaar verschillen. In het belang van het stellen van voorschriften en instructies zijn alle v.w.b. riolering en hemelwaterafvoeren relevante tekeningen op 1 blad samengevoegd.

De bij de aanvraag aangeleverde capaciteitsberekening is deels onjuist, op grond van NEN3215 bedraagt de te hanteren regenintensiteit 0,011 ltr/sec voor terreinen (niet 0,03 ltr/sec) Hierdoor is een andere ontwerp-middellijn van de HWA verzamelleiding vereist.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder *Aandachtspunten riolering en hemelwater*.

Voorschriften riolering en hemelwater:

Sloop- en verbouwwerkzaamheden:

De aanwezige perceel aansluitleiding moeten voor rekening van de aanvrager voor de duur van de werkzaamheden tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de openbare riolering ontstaat. Schade die tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden ontstaat aan de openbare riolering wordt verhaald op de aanvrager.

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215/NTR 3216.
- De leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het erf.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5 %), ten hoogste 1:50 (2%)
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art 4.2.6 van NEN3215.
- 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 4.1.3)
Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van 1 eigenaar en derhalve is en moet er sprake zijn van blijvend gemeenschappelijk beheer van genoemde leidingwerk.
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2 worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216-2012 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. ("Pendelstuk", rekening houden met een maximale zakking van < 100mm)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, "nagelvast" tegen het bouwwerk aanbrengen (= onderdeel gebouwriolering) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe)leidingplan betreft tekeningnummer 931 NT-01.2 (gewijzigde situatie), schaal 1:100; wijzigingsdatum 25-01-2019 zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

De "in rood" op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-3807_SWR_V1** d.d. 18-02-2018.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub.a (huishoudelijk afvalwater):

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-3807_SWR_V1 d.d. 18-02-2018, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: op de grens van het erf gelijk aan de aanlegdiepte van de bestaande perceel aansluitleiding.
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023 ter plaatse van de grens van het erf.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub b (hemelwater)

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-3807_SWR_V1 d.d. 18-02-2018, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten hoogste 80 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: ten hoogste 160 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

De hart-op-hart afstand tussen leidingen ter plaatse van de grens van erf dient ten minste 500 mm te bedragen.

De gemeente Utrecht in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen-BORG behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van riolering en hemelwaterafvoeren ter plaatse van de grens van het erf, zoals bedoeld in het Bouwbesluit door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4 sub c:

- Alle op de openbare riolering aan te sluiten leidingen moeten nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk. Iedere gebouwuittrede voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater heeft "zijn eigen" ontstoppingsstuk in de nabijheid van de gevel.
- Kolken voor (particuliere) terreinafwatering voorzien van zandvang en stankscherm, vanwege (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool.
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of voor verwerking of afvoer van hemelwater voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden binnen het erf toepassen.
- In verband met (tijdelijke) aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (gemengd stelsel) de gebouw- of terreinleidingen voor hemelwater voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot.

Aandachtspunten riolering en hemelwater:

Aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

Voor de aanleg van, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend.

U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

www.utrecht.nl/

Meer informatie en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:

www.utrecht.nl/water

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht t.b.v. de bouwontwikkeling wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond het Handboek Openbare Ruimte.

Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en).

Meer informatie over Kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op: www.utrecht.nl/water