

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 23 oktober 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-22769
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het verbouwen van een bedrijfsruimte met bovenwoning tot 6 woningen op het adres Catharijnesingel 125, Catharijnesingel 126 en Laddersteeg 10 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 9 september 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

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

[
[
[
[

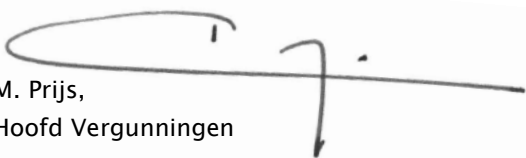
Uitvoering

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

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

Beantwoording reactie Catharijnesingel 125 en 126 en Laddersteeg 10 in Utrecht

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn vijf reacties ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Hieronder leest u de samenvatting van de reacties en de antwoorden van de gemeente.

1. Onduidelijke aanvraag

- Volgens de indieners van een reactie (hierna: "reclamanten") is de aanvraag niet compleet. Zo zijn de bouwtekeningen beperkt en onduidelijk en zijn niet alle benodigde rapporten ingediend. Ook is de bestaande situatie niet goed in beeld gebracht.
- Eén van de reclamanten geeft aan dat er nul vooroverleg is geweest en dat omwonenden op geen enkele wijze zijn betrokken bij de planvorming.

Antwoord van de gemeente

- Gedurende de boordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning heeft de aanvrager aangepaste bouwtekeningen, een rapportage van een verkennend bodemonderzoek en een quickscan flora en fauna ingediend. De uiteindelijke bouwtekeningen waren voorzien van voldoende details om te kunnen beoordelen.
- Wij betreuren het dat de betreffende reclamant en mogelijk ook andere omwonenden kennelijk niet vooraf zijn geïnformeerd over het bouwplan. Ons advies is altijd om de directe omgeving te informeren voordat er een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Een aanvrager is dit echter niet wettelijk verplicht, waardoor wij hem daar ook niet toe kunnen dwingen.

2. Strijd met bestemmingsplan

- Eén van de reclamanten vraagt om voor de toetsingen en zeker voor de leefbaarheidstoets niet alleen naar de gevolgen voor de Catharijnesingel te kijken, maar ook de consequenties, vooral de druk op de omgeving, voor de aan de achterzijde gelegen panden aan de Westerkade en Singel- en Laddersteeg te betrekken.
- Een deel van de bebouwing valt volgens reclamant binnen de bestemming "verkeer en verblijf". Een groot gedeelte daarvan, op het binnenterrein, wordt nu, na afbraak van de bestaande bebouwing, privétuin.
- Een dakterras op Laddersteeg 10 is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.

Antwoord van de gemeente

- Bij het toetsen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden de ruimtelijke gevolgen beoordeeld. Ook heeft de 'Commissie wijziging samenstelling woonruimtevoorraad' de leefbaarheidstoets uitgevoerd. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. De commissie heeft een positief advies uitgebracht en daar enkele voorwaarden aan gekoppeld. Voor het advies van de commissie verwijzen wij naar het kopje 'Leefbaarheidstoets' in deze omgevingsvergunning.
- Uit een nadere beoordeling van het bouwplan blijkt dat de fietsenstalling en de binnentuin inderdaad binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' waren beoogd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan 'Watervogelenbuurt, Hoograven, Tolsteeg'. Op 23 oktober 2020 zijn de bouwtekeningen aangepast. De fietsenstalling en de binnentuin zijn uit de aanvraag gehaald. De fietsenstalling wordt inpandig gerealiseerd en is bereikbaar via de Catharijnesingel. Dat betekent dat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de bestemming

'Verkeer-Verblijfsgebied' en dat deze gronden ook niet mogen worden gebruikt als binnentuin.

- Op de gewijzigde bouwtekening van 23 oktober 2020 is geen dakterras op de achterbouw meer aanwezig. Dit betekent dat met deze omgevingsvergunning geen dakterras mogelijk wordt gemaakt. Wel maakt deze omgevingsvergunning aan de achterzijde een balkon op de eerste verdieping mogelijk.

3. Bouwtechnische aspecten

- Meerdere reclamanten uiten hun zorgen over brandveiligheid. Volgens één van de reclamanten moeten alle scheidingen voldoen aan de wettelijke brandveiligheidsnorm van 60 minuten wdbdo. Een deel van de scheidingen, zowel in pandig tussen de appartementen als met belendende panden, is volgens reclamant echter slechts 30 minuten wdbdo en voldoet zodoende niet aan de voorschriften.
- Eén van de reclamanten vraagt zich af hoe stevig de bestaande loods (met dunwandige aanbouwsels) is.
- Volgens één van de reclamanten zijn maatregelen en normen, zoals voor geluidwering t.o.v. Singelsteeg 7 en 9, isolatie van gevels en dak, daglichttoetreding, ventilatie, buitenruimte etc. niet of slechts gedeeltelijk aangegeven en/of zijn deze niet berekend.
- Volgens één van de reclamanten moet voor dakisolatie en alle andere aspecten worden getoetst aan de voorschriften voor nieuwbouw. Er mag geen beroep worden gedaan op een "rechtens verkregen niveau".

Antwoord van de gemeente

- De Veiligheidsregio Utrecht heeft het plan beoordeeld op brandveiligheid en heeft er geen bezwaar tegen. Het bouwplan voldoet aan de geldende regeling met betrekking tot brandveiligheid. Daarbij is uitgegaan van verbouw en is het rechtens verkregen niveau betrokken.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Uiterlijk drie weken voordat wordt begonnen met de uitvoering van het te bouwen onderdeel, moet de aanvrager de definitieve constructiegegevens indienen bij de gemeente. Via deze constructiegegevens moet worden aangetoond dat de constructie stevig genoeg is. Er mag pas worden begonnen met bouwen als de gegevens zijn ingediend en door ons zijn goedgekeurd. Dit is ook opgenomen als voorschrift bij deze omgevingsvergunning.
- Op basis van de ingediende bouwtekeningen hebben wij het bouwplan kunnen beoordelen. Uit onze beoordeling blijkt dat het plan onder voorwaarden voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Deze voorwaarden zijn opgenomen als voorschrift bij deze omgevingsvergunning.
- Het bouwplan gaat over het verbouwen van een bestaand pand. Wij moeten het bouwplan dan ook toetsen aan de voorschriften in het Bouwbesluit 2012 die gelden voor verbouw. Het "rechtens verkregen niveau" maakt daar deel van uit. Met dat niveau moet rekening worden gehouden. Omdat het niet gaat om nieuwbouw, kunnen wij niet eisen dat het bouwplan voldoet aan de regels die gelden voor nieuwbouw.

4. Uitstraling

Reclamanten vinden de zwarte gevel aan de Laddersteeg totaal niet passen bij de historische omgeving. De afwerking van de gevel (houtenlatten) past niet bij de rondom gelegen huizen en oogt als een caravan waar iedereen op zal kijken. Volgens één van de reclamanten creëert zo'n "zwart gat"

aan het eind van de steeg daar een duistere, unheimisch voelende en sociaal onveilige hoek. Een andere reclamant vindt het in de huidige situatie al een lelijke constructie die veel licht wegneemt. Door alles te bekleden met zwart hout wordt de situatie beklemmender. Volgens deze reclamant is het een gemiste kans om deze ontwikkeling niet te gebruiken om passender en aansprekender bebouwing toe te voegen.

Daarnaast ontbreekt volgens één van de reclamanten de motivatie waarom is gekozen voor het toevoegen van 6 appartementen. Volgens deze reclamant zouden minder appartementen wellicht een betere keuze zijn, omdat er dan kwalitatief betere woningen met buitenruimte gerealiseerd kunnen worden, waarbij ook de privacy van de omliggende bebouwing behouden wordt. Volgens reclamant zou parkeren op het eigen terrein via de Laddersteeg dan wellicht een optie kunnen zijn.

Verder vindt één van de reclamanten de loods erg hoog voor een woning. De hoogte is net niet voldoende voor twee verdiepingen. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente garandeert dat de woning in de woning ook in de toekomst blijft bestaan uit één woonlaag.

Antwoord van de gemeente

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 (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 augustus 2015, nummer ECLI:NL:RVS:2015:2514). Het is dus 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. Aangezien wij het ingediende bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt positief hebben beoordeeld en het Bureau Commissie Welstand en Monumenten ons positief heeft geadviseerd, zijn wij bereid om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Het bouwplan voorziet niet in een tweede woonlaag in de loods. Met deze omgevingsvergunning wordt dat ook niet mogelijk gemaakt. Mocht de aanvrager hier in de toekomst een omgevingsvergunning voor aanvragen, dan zal er een belangenafweging plaatsvinden op grond van de dan geldende regels. Op voorhand kunnen wij geen standpunt innemen over de (on)wenselijkheid daarvan.

5. Parkeren

- Reclamanten wijzen erop dat het pand niet in parkeerzone A1 ligt, maar in parkeerzone A2. Volgens één van de reclamanten moet volgens de "Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019" een fietsenstalling/berging op eigen terrein, al dan niet inpandig, worden gerealiseerd. Reclamanten maken zich zorgen om overlast van fietsen. Zij zijn bang dat de bewoners hun fietsen in de praktijk op de openbare weg zullen stallen. Zij zijn er niet van overtuigd dat de bewoners van de appartementen 1 en 2 hun fietsen door hun woning van en naar hun tuin gaan slepen. Ook zien zij het niet gebeuren dat de bewoners van de appartementen 3 tot en met 6 hun fietsen 200 meter verderop gaan stallen in de nieuwe stalling aan de Laddersteeg. Dat is veel te ver weg.
- Volgens reclamanten is de Laddersteeg privébezit en niet openbaar toegankelijk. Zij geven aan dat er kennelijk van uit wordt gegaan dat er een recht van overpad is om de Laddersteeg te mogen gebruiken. Volgens één van de reclamanten mag alleen de eigenaar van Laddersteeg 10 incidenteel en op verzoek gebruik maken van de Laddersteeg. Toegang van de steeg wordt volgens deze reclamant niet verleend en de fietsenstalling kan dus niet worden ontsloten met het openbaar gebied.

- Eén van de reclamanten vindt dat de stalling gevoelig is voor inbraken en dat de smalle doorgang om de stalling in en uit te komen te klein is om als vluchtroute te dienen. Verder betwist indiener dat de route naar stalling via een "recht van overpad" over een stukje steeg achter Westerkade 8/8A en over het terrein van Westerkade 9 kan lopen.
- Volgens één van de reclamanten is er al een gebrek aan parkeerplaatsen in de omgeving en met de herinrichting van de Westerkade verdwijnt er ook nog een aantal. Het toevoegen van de 6 appartementen geeft dan onevenredig veel druk op de bestaande parkeerbehoefte.

Antwoord van de gemeente

- Het is juist dat het bouwplan valt in parkeergebied A2. Voor het fietsparkeren maakt dit echter geen verschil, omdat de regels voor fietsparkeren in de parkeergebieden A1 en A2 gelijk zijn. Dit blijkt uit tabel 2.3 van bijlage 1 bij de "Nota Stallen en Parkeren". Uit deze tabel volgt dat voor het fietsparkeren in de parkeergebieden A1 en A2 wordt aangesloten bij artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012. Op grond van artikel 4.33 van het Bouwbesluit 2012 moet echter rekening worden gehouden met het rechte verkregen niveau. In dit geval houdt het rechte verkregen niveau in dat er geen (fietsen)berging is vereist, omdat in de bestaande situatie ook geen (fietsen)berging aanwezig is. Op basis van het Bouwbesluit 2012 en het gemeentelijke parkeerbeleid kunnen wij dus geen (fietsen)berging eisen.

Daar staat echter tegenover dat wij signalen hebben ontvangen over overlast van (fiets)parkeren in de omgeving. Op basis van onze bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan hebben wij daarom een voorwaarde in deze omgevingsvergunning opgenomen die inhoudt dat er een fietsenstalling of (in pandige) berging beschikbaar moet zijn voor de appartementen op de begane grond (appartementen 1 en 2).

- Op 23 oktober 2020 heeft de aanvrager aangepaste tekeningen ingediend. De aanvrager heeft ervoor gekozen de nieuwe fietsenstalling uit de aanvraag te halen. Hiervoor in de plaats worden voor de appartementen op de begane grond in pandige bergingen gemaakt. De bewoners van deze appartementen kunnen dan daar hun fietsen kunnen stallen. Deze bergingen zijn bereikbaar via de Catharijnesingel. Het is daarom niet meer nodig dat bewoners de Laddersteeg moeten betreden om hun fiets te stallen. Overigens staat in de voorschriften van deze omgevingsvergunning dat deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken, zoals het ontbreken van toestemming om andermans perceel te mogen betreden, de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- Op voorhand achten wij het niet evident dat de stalling gevoelig is voor inbraken. Verder kunnen bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning alleen ruimtelijke aspecten worden betrokken. Hoe de stalling wordt beveiligd, is geen ruimtelijk aspect en kan dus niet worden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag.
- Volgens de "Nota Stallen en Parkeren" geldt in de parkeergebieden A1 en A2 een minimum parkeernorm van 0 voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarde van 1.500 m² brutovloeroppervlakte vallen. Het bouwplan valt onder die drempelwaarde. Wij kunnen daarom niet eisen dat er autoparkeerplaatsen worden geëist. Daar staat tegenover dat gebruikers van de ontwikkeling niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

6. Bodemonderzoek

Indiener vraagt zich af waarom op de tekeningen staat dat bodemonderzoek niet nodig is. Volgens indiener is een bodemonderzoek, gezien het soort bedrijven dat er in het verleden gevestigd was, wel noodzakelijk.

Antwoord van de gemeente

In eerste instantie werd verondersteld dat een verkennend bodemonderzoek niet nodig zou zijn. Uit een verdere beoordeling is echter gebleken dit onderzoek wel is vereist. Op 21 oktober 2020 heeft de aanvrager een rapportage verkennend bodemonderzoek d.d. 20 oktober 2020 ingediend. In het rapport wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling. Dit onderzoek is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.

7. Afwatering

Indiener vraagt zich af welke consequenties de betonnen tuinen hebben op de afvoer van hemelwater en riolering via de oppervlakte van de Laddersteeg. Indiener wijst erop dat de Laddersteeg bij forse regenbuiten al overbelast is met nadelige gevolgen, zoals waterdoorslag en optrekkend vocht in de aanliggende panden.

Antwoord van de gemeente

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 artikel 6.15 tot en met 6.18 van het Bouwbesluit 2012. De afvoer of verwerking van hemelwater van de buitenruimten binnen het perceel moet zodanig plaatsvinden dat daardoor geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen op kan treden. Om dit te waarborgen zijn in deze omgevingsvergunning nadere voorschriften opgenomen.

8. Ecologie

- Eén van de reclamanten vraagt zich af waarom er geen onderzoek is gedaan naar egels, terwijl bekend is dat er egels in de omgeving voorkomen en mogelijk ook in de dichtbegroeide aanpalende tuinen.
- Eén van de reclamanten vraagt zich af hoe de betonnen tuinen (80 m², inclusief de stalling) zich verhoudt tot het streven naar meer groen in de stad, gezonde verstedelijking en vergelijkbare gemeentelijke plannen. Eén van de reclamanten vraagt zich af welke eisen de gemeente stelt aan dit bouwinitiatief als het gaat om een gezonde leefomgeving: hittestress, wateroverlast en biodiversiteit. Deze reclamant ziet namelijk een zwart gebouw, een plat dak en veel verharding en weinig groen.

Antwoord van de gemeente

- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de egel is niet vereist. De egel is weliswaar een beschermde diersoort op grond van artikel 3.10, lid 1 onder a, van de Wet natuurbescherming, gelezen in combinatie met de bij dat artikel behorende bijlage, onder A. In de Provincie Utrecht is echter voor een aantal soorten – waaronder de egel – een generieke vrijstelling verleend voor de ruimtelijke inrichting of de ontwikkeling van gebieden.
- Vergeleken met de huidige situatie wordt het bebouwde oppervlak niet groter. Het bestemmingsplan laat al bebouwing toe op deze plek. Of bebouwing hier wenselijk is, mogen wij dan ook niet opnieuw ter discussie stellen. Wij kunnen geen maatregelen eisen om hittestress te voorkomen of de biodiversiteit te ondersteunen. Verder is er een quickscan met een veldbezoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten op het perceel. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de quickscan flora en fauna, eindrapport van mei 2020. Bovendien worden in deze omgevingsvergunning voorschriften gesteld aan de afwatering. Voor een nadere toelichting op dit laatste punt verwijzen wij naar onze beantwoording onder punt 7.

9. Privacy en overlast

Reclamanten geven aan dat het bouwplan leidt tot rechtstreekse inkijk in de woning en de tuinen/terrassen van reclamanten. Volgens één van de reclamanten zullen de ramen naar alle zijdes met rondom tuinen veel overlast geven voor wat betreft geluid etc. Dat er dubbellaags wonen wordt toegepast, zal tot nog meer overlast leiden.

Volgens één van de reclamanten moet het raam in appartement 4 komen te vervallen. Zo is er op dit raam geen erfdienstbaarheid gevestigd, is het onderhoud van het huidige kozijn is jarenlang verwaarloosd waardoor dit tot gevaarlijke situaties leidt en tot een verminderd gevoel van privacy en woongenot. Bovendien kan de daglichttoetreding ook via een lichtstraat/dakraam worden gecreëerd. Het raam is daarom niet noodzakelijk.

De appartementen 5 en 6 hebben via het balkon zicht op het terras van reclamant. Ter bescherming van de privacy wil reclamant niet dat de huidige ramen worden vergroot of verder richting het terras van reclamant worden geplaatst. Reclamant wijst erop dat er een stevige balustrade aan het balkon moet worden toegevoegd om de privacy te waarborgen en gevaarlijke situaties te voorkomen.

Antwoord van de gemeente

Met betrekking tot de geluidsoverlast merken wij op dat enige mate van (geluids)hinder, zeker in een verstedelijkte omgeving zoals Utrecht, niet onaanvaardbaar is. Dat geldt ook voor inkijk op de omliggende percelen.

Op grond van artikel 50 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:50 BW) is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het huidige bouwplan is dat alleen het geval bij het raam van appartementen 1 en 4. Deze appartementen hebben ramen die gericht zijn op de naastgelegen erven. In deze omgevingsvergunning is opgenomen dat deze raamkozijnen niet te openen mogen zijn, dat er geen (ventilatie)openingen in mogen zitten en dat deze voorzien moeten zijn van melkglas. Op deze manier blijft de privacy op de naastgelegen erven gewaarborgd en zijn de ramen niet in strijd met artikel 5:50 BW.

Overigens voldoet de balustrade (doorvalbeveiliging) van het balkon aan de veiligheidseisen die afdeling 2.1 van het Bouwbesluit 2012 daaraan stelt.

10. Huisvuil

Volgens één van de reclamanten wordt het huisvuil veelal op de stoep verzameld. Meer appartementen betekent meer huisvuil. Reclamant geeft aan dat de zakken nu al regelmatig de doorgang op de stoep blokkeren.

Antwoord van de gemeente

De vrees voor een mogelijke toename van overlast door huisvuil is niet een aspect dat kan worden meegenomen bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. Wel zien onze toezichthouders op straat erop toe dat er in de praktijk zo min mogelijk overlast is van onder andere huisvuil. Dat er enige overlast kan ontstaan, kunnen wij helaas niet altijd voorkomen. Toch zullen wij, zodra wij op de hoogte raken van een overlastgevend situatie, zo snel mogelijk actie ondernemen. Wij adviseren reclamanten dan ook een melding in te dienen via www.utrecht.nl/melding op het moment dat er daadwerkelijk sprake is van overlast door huisvuil.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7.2.1 onder a en artikel 29 onder a van het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het voorschrift dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. Daarnaast is uw aanvraag in strijd met artikel 4.4 onder a van het paraplu-bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepalingen van het paraplu-bestemmingsplan.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we vijf reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

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 het geldende bestemmingsplan.
- Conform artikel 29 onder b is het mogelijk om af te wijken van artikel 7.2.1 onder a en van artikel 29 onder a en het balkon aan de achterzijde van het gebouw toestaan mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.
- Conform artikel 4.4 onder b is het mogelijk om af te wijken van artikel 4.4 onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de privacy van omwonenden;
 - het verkeer en de parkeersituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het geldende bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag op 8 oktober 2020 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 7.2.1 onder a en artikel 29 onder a uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 29 onder b van het bestemmingsplan.
 - artikel 4.4 onder a uit de voorschriften van het paraplu-bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4 onder b van het paraplu-bestemmingsplan.

Het gebouw aan de Catharijnesingel 125 en 126.

Het gebouw aan de Catharijnesingel 125 en 126 wordt aan de voorgevel voorzien van nachtventilatie en er worden 3 deuren vervangen.

Aan de achtergevel wordt een dakkapel geplaatst en wordt ter hoogte van de eerste verdieping een balkon geplaatst. Omdat het tussenlid aan de achtergevel wordt versmald worden in de achtergevel tevens nieuwe deurkozijnen geplaatst.

Ter hoogte van de begane grond wordt de voormalige bedrijfsruimte verbouwd tot twee appartementen. Ter hoogte van de beide verdiepingen zal de bestaande woning worden verbouwd tot vier appartementen.

Het perceel waar het gebouw op is gelegen heeft de enkelbestemming "Gemengd-1" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Het maximum aantal bouwlagen bedraagt 2. Op de bestemmingsplankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing moet blijven. In artikel 7.1 onder m van het bestemmingsplan (Gemengd-1) staat dat de voor Gemengd-1 aangewezen gronden onder meer bestemd zijn voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel bed & breakfast. Qua gebruik is er geen strijd met dit voorschrift uit het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bouwregels (artikel 7.2.1) voor het hoofdgebouw geldt onder meer dat;

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het met de maatvoeringsaanduiding aangegeven aantal bouwlagen;
- c. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van inwerking treden van het bestemmingsplan, moet gehandhaafd worden.

Het te plaatsen balkon voldoet niet aan het gestelde onder a van dit artikel omdat het buiten het bouwvlak is gelegen.

In de algemene bouwregels (artikel 29) van het bestemmingsplan staat onder;

- a. dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels mogen worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers e.d., mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.

Het balkon is 1,20 meter diep en heeft een vrije hoogte tot aan het peil van circa 3,00 meter en voldoet daarmee aan de gestelde voorwaarden om af te wijken.

Het gebouw aan de Laddersteeg 10.

Het gebouw aan de Laddersteeg 10 wordt aan de buitenzijde ontdaan van de bestaande aan- en uitbouwjes en van het dakterras op het betreffende perceel. Alle bovengenoemde aan- en uitbouwjes zijn volgens de bestemmingsplankaart gelegen op de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".

Dit betekent dat alle bestaande aanwezige aan- en uitbouwjes in strijd zijn met de voorschriften zoals deze nu gelden. Door het slopen van deze gebouwtjes wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven.

In de achtergevel van het gebouw zal het bestaande kozijn worden vervangen in 3 aparte kozijnen ten behoeve van appartement 2. Doordat de bestaande aanbouwen aan het gebouw worden verwijderd zullen de bestaande kozijnen in dat gedeelte van de achtergevel ook worden verwijderd.

Er is voor wat betreft dit gebouw geen strijdigheid met de voorschriften uit het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg".

Paraplu-bestemmingsplan

Na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefmilieu;
- de privacy van omwonenden;
- het verkeer en de parkeersituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Bij het college is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning ten behoeve het bouwkundig splitsen naar zes zelfstandige wooneenheden aan de Catherijnesingel 125, 126 en Laddersteeg 10 in Utrecht.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, is uw aanvraag in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad.

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 woningen. 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 feitelijk te verbouwen woonruimte een oorspronkelijk – dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan – gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m² hebben. Daarnaast geldt als fysieke kwaliteitseis dat de nieuw te vormen woning een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² moet hebben.

Verder zijn bij de aanvraag gedetailleerde tekeningen ingediend. Uit de interne beoordeling blijkt dat de te splitsen woonruimten voldoen aan de geluidsnormen (NEN 5077) indien de geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen. Voor wat betreft geluid voldoet de aanvraag op basis van de in de tekening en in de details aangegeven aanvullende geluidsisolerende maatregelen.

De aanvraag voldoet hiermee aan alle gestelde fysieke kwaliteitseisen.

Algemene leefbaarheid

Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is allereerst onderzocht of sprake is van clustervorming. Aan de hand van een zogenoemde stippenkaart is inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen rondom de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur dan wel welke woningen bouwkundig zijn gesplitst in meerdere woningen. Hieruit komt naar voren dat aan de Westerkade weliswaar een verhoogde concentratie is van kamerverhuur dan wel gesplitste panden, maar aan de zijde van de Catharijnesingel is een dergelijke verhoogde concentratie niet zichtbaar.

De gebiedsmanager geeft geen bijzonderheden op. De wijkadviseur geeft aan dat sprake is van fietsparkeerkrapte. De commissie overweegt dat op de percelen voor de panden op de begane grond (appartementen 1 en 2) ruimte dient te worden gemaakt voor fietsparkeerplekken. Dit kan in de vorm van bijvoorbeeld een fietsenstalling of berging.

Advies

Alles afwegende adviseert de commissie voorwaardelijk positief over deze aanvraag. De voorwaarden zijn:

1. Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is niet toegestaan;
2. Voor de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend.
3. Deze omgevingsvergunning kan pas worden gebruikt, indien een woningvormingsvergunning of kadastrale splitsingsvergunning is verleend.
4. Er dient een fietsenstalling of (in pandige) berging beschikbaar te zijn voor de appartementen op de begane grond. Het staat de aanvrager vrij waar deze fietsenstalling op de percelen wordt gerealiseerd.
Deze stalling of berging dient op de tekening terug te komen en bij de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd.

De Catharijnesingel wordt 30 km/h. Voldoet aan de eisen van leefbaarheid.

Externe veiligheid

De locatie Catharijnesingel 125/126 bevindt zich binnen het invloedsgebied van het spoor. Aanvullend onderzoek van (groeps)risico wordt niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt mechanische ventilatie te voorzien van een centrale afsluiter welke goed bereikbaar is, zodat in geval van een incident (met gevaarlijke of schadelijke stoffen) deze kan worden afgesloten.

Parkeren

Het adres is gelegen in het A2 gebied conform de Nota stallen en parkeren gemeente Utrecht. In dit gebied worden bij ontwikkelingen onder de 1500 m² geen eisen gesteld ten behoeve van parkeren.

Bodem

Doelstelling:

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte bodemonderzoek is deze bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Daarbij is getoetst aan de Circulaire bodemsanering 2013. Het doel van deze toetsing is om het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. U dient onder het kopje “voorschriften” de opmerkingen en voorschriften hierover in acht te nemen.

Groen Ecologie

De volgende zaken zijn gecontroleerd en beschreven in de Quickscan:

| <i>Ecologisch aandachtspunt</i> | <i>Conclusie</i> |
|----------------------------------|---------------------------|
| Natura 2000 / NNN | Geen risico |
| Houtopstanden of groenstructuren | Geen risico |
| Flora | Geen risico |
| Vleermuizen | De QS is niet overtuigend |
| Vogels | De QS is niet overtuigend |
| Overige zoogdieren | Geen risico |
| Reptielen | Geen risico |
| Amfibieën | Geen risico |
| Ongewervelden | Geen risico |

Vleermuizen en vogels

De ecologische QuickScan schrijft;

De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. In de opstallen aan de Catherijnesingel 125-126 te Utrecht zijn geheel geen geschikte openingen aangetroffen waarin vleermuizen kunnen verblijven. Het ontbreekt aan geschikte daklijsten en geschikte beluchtingsgaten om achter of in te kruipen. In het dak zijn geen geschikte openingen aangetroffen waarin vleermuizen zich kunnen ophouden.

Er wordt onvoldoende duidelijk gemaakt waarom met de werkzaamheden aan de achtergevel en het dak van het pand aan de Catherijnesingel 125-126 geen mogelijke verblijven zouden kunnen verdwijnen. De aanwezige daklijst zou gierzwaluwen, vleermuizen of huismussen mogelijk een geschikte toegang kunnen geven tot ruimtes achter de dakpannen of het onder het dak. Huismussen zouden mogelijk ook via de dakgoot onder de dakpannen kunnen kruipen.

De ecologische QuickScan maakt onvoldoende duidelijk of het pand aan de Catharijnesingel inderdaad geen holtes bevat waar beschermde soorten gebruik van zouden kunnen maken. De ingreep waarbij mogelijk verboden van de Wnb zullen optreden beperken zich tot de achterzijde van de gevel van het pand aan Catharijnesingel. Hier zouden via de dakgoot huismussen nesten hebben kunnen gebouwd onder de dakpannen. Ook de ruimte onder de gootlijst van het platte dak zou mogelijk geschikt kunnen zijn voor huismussen, gierzwaluwen of gebouw bewonende vleermuizen. Middels een aanvulling op de eerder uitgevoerde ecologische QuickScan dient u met behulp van foto's of gedetailleerde beschrijving uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te tonen dat geen verblijfplaatsen van beschermde soorten worden beschadigd of verloren zullen gaan.

Veiligheidsregio Utrecht

De brandweer heeft na controle van de aanvraag geconcludeerd dat het geplande bouwwerk voldoet aan de regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- Leefbaarheid
 1. Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is niet toegestaan;
 2. Voor de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend.
 3. Deze omgevingsvergunning kan pas worden gebruikt, indien een woningvormingsvergunning of kadastrale splitsingsvergunning is verleend.
 4. Er dient een fietsenstalling of (in pandige) berging beschikbaar te zijn voor de appartementen op de begane grond. Het staat de aanvrager vrij waar deze fietsenstalling op de percelen wordt gerealiseerd. Deze stalling of berging dient op de tekening terug te komen en bij de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd.
- Bodem
 - Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondaanvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
 - Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
 - Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
 - Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
 - Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.
 - Na eventuele sloop van opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen.
 - Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het gebiedsplan.
- Ecologie

Middels een aanvulling op de eerder uitgevoerde ecologische QuickScan dient u met behulp van foto's of gedetailleerde beschrijving drie weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te tonen dat geen verblijfplaatsen van beschermde soorten worden beschadigd of verloren zullen gaan.
- Externe veiligheid

U dient de mechanische ventilatie te voorzien van een centrale afsluiter welke goed bereikbaar is, zodat in geval van een incident (met gevaarlijke of schadelijke stoffen) deze kan worden afgesloten.

- U dient de opmerkingen in rood door ons aangegeven in acht te nemen. Dit betreft de rioleringstekening, de gewijzigde situatietekening en de detailtekening. Op de laatst genoemde tekening is een videvloer getekend die niet overeen komen met de tekening van de gewijzigde situatie. Dit onderdeel maakt dan ook geen onderdeel uit van deze vergunning.
- 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 mag pas starten met de werkzaamheden nadat deze door ons zijn goedgekeurd.
- U dient uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de werkzaamheden een BLVC plan in te dienen. Deze gegevens moeten aan 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 aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - A een rapport van een aanvullend bodemonderzoek.
 - B de materiaal- en kleurmonsters (indienen bij het bureau van de welstandscommissie www.welstandutrecht.nl).
 - C een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arbowet).
 - D een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- 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.
- Riolering
Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit artikel 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 hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Als gevolg van de voorgenomen wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater of de op grond van bouwregels noodzakelijke nieuwe aanleg daarvan, en door het toekomstige gebruik van het bouwwerk zijn 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.

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 (stedelijk) afvalwater".

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten op grond van art 4.1.2 van NEN3215-2018 gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk cq. de grens van het erf. De leidingsystemen mogen pas **buiten het bouwwerk** in de bestaande buitenriolering of (nieuwe) perceel aansluitleiding(en) worden samengevoegd tot 1 afvoerleiding voor afvalwater.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- 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 3216-2018 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 < 100 mm)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat de buitenruimten "op afschot" worden gelegd maar dat op het laagste punt in die buitenruimte geen voorzieningen worden geplaatst die het afstromend hemelwater van die buitenruimten afvoeren. Ook is onduidelijk op welke wijze hemelwater d.m.v. drainagetegels over de bestaande betonvloer wordt afgevoerd en wat dan het nut is van het toepassen van "drainagetegels". Met "drainagetegels" wordt verondersteld dat dit waterdoorlatende materialen zijn. Met een onderliggende betonvloer sorteert de waterdoorlatendheid van dergelijke tegels geen enkel effect.

De afvoer of verwerking van hemelwater van de buitenruimten binnen het perceel moet hoe dan ook zodanig plaats vinden, dat daardoor geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen op kan treden.

Overstromingsgevoelige aansluitpunten (NEN3215-2018 art. 4.1.4, lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau):

Omdat er sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten in de verblijfsgebieden aan de achterzijde van het bouwwerk (hier is vloerpeil 740 mm lager gelegen dan het vloerpeil en straatniveau aan de voorzijde) moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216-2018 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

Het op de openbare riolering aansluiten van leidingwerk om "onder vrij-verval" afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau te kunnen lozen is alleen toegestaan wanneer in de gebouwriolering een terugstuwbeveiliging wordt geplaatst zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 en aan alle voorschriften van genoemd artikel kan worden voldaan.

Indien hieraan niet wordt voldaan, dan is het plaatsen van een rioolwaterpomp vereist waarmee het lozen van afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau op de openbare riolering tot stand wordt gebracht.

Het samenvoegen van de afvoerleiding(en) vanuit de rioolwaterpomp(en) met de gebouw/verzamelleiding (vrij verval) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater is alleen toegestaan indien voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat bij een verstopping in de gezamenlijke gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding, rioolwater vanuit de pomp door de overige

verzamelleidingen het gebouw wordt ingeperst. Een reden temeer om artikel 4.1.2 (het scheiden van de afvalwaterstromen in de gebouwinstallaties) van NEN3215-2018 op te volgen.

Alternatief voor rioolwaterpomp(en), bedrijfszekere oplossing:

Een meer bedrijfszekere optie, zoals ook omschreven in NTR 3216-2018 art. 3.4.2 is om de persleiding(en) van de rioolwaterpomp(en) afzonderlijk van de vrij-verval gebouwriolering aan te sluiten op de openbare voorzieningen voor afvalwater. In dat geval moet per rioolwaterpomp de persleiding (drukriolering) drukloos en door een afzonderlijke perceel aansluitleiding op de openbare riolering lozen, drukriolering door middel van een ontvangstput type PE 315 (of gelijkwaardig daaraan) drukloos maken van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering. De ontvangstput "nagelvast" tegen het bouwwerk plaatsen (= gebouwriolering), voorzien van een passend deksel op ca. 30 cm onder maaiveld en op een hart-op-hart afstand van ca. 75 cm ten opzichte van de overige gebouwuitreden van het leidingwerk voor huishoudelijk afvalwater.

Uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput ten minste 125 mm.

Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe)leidingplan betreft tekening "IRVA - Nieuwe Situatie", Blad 2 van 3 datum 02-07-2020, schaal 1:100, zoals gevoegd bij de aanvraag 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-21037_SWR_V1** d.d. 03-08-2020.

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

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-21037_SWR_V1 d.d. 03-08-2020, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023 (kleurcodering huishoudelijk afvalwater)
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037 (kleurcodering hemelwater)

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

Leidingverloop hemelwater (Bouwbesluit art.6.18, 4^e lid onder b./Wet Milieubeheer 10.29a)

Het leidingverloop van hemelwaterafvoeren moet tot buiten het bouwwerk gescheiden van het leidingsysteem voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater zijn uitgevoerd.

De leidingsystemen mogen pas buiten het bouwwerk en aan de voorzijde in de bestaande buitenriolering of (nieuwe) perceel aansluitleiding(en) worden samengevoegd tot 1 afvoerleiding voor afvalwater. Dit resulteert daarom in 3 gebouwuitreden van leidingwerk voor afvalwater te weten: 2 leidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en 1 leiding voor hemelwater.

Het lozen van hemelwater op, of via een bestaand of nieuw leidingsysteem binnen het perceel voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater naar de openbare riolering is niet toegestaan.

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

- Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, omdat de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel 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 (stedelijk) afvalwater:

In het geval van gewijzigde of nieuwe aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de [algemene voorwaarden riolaansluiting Gemeente Utrecht](http://www.utrecht.nl) - www.utrecht.nl en 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.

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/

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 leidingwerk voor de afvoer van afvalwater en/of hemelwater 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.

Aandachtspunten

- De verschillende tuinen/balkons lijken de privacy van omliggende woningen aan te tasten. Mensen kunnen zich hierdoor onprettig gaan voelen in de eigen woning. Graag aandacht om met omwonenden in gesprek te gaan hierover en inzicht te verstrekken hoe met de privacy omgegaan wordt.
- Graag aandacht voor energiebesparende maatregelen. Vanuit Geluid wordt opgemerkt dat aandacht moet worden besteed aan geluidswerende gevels, niveau is nu 69 dB(A) op de gevel.
- 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).
- Krachtens de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg dient u rekening te houden dat u naast deze omgevingsvergunning mogelijk ook een archeologievergunning nodig heeft als u gaat slopen, bouwen of andere grondwerkzaamheden gaat uitvoeren. Op de archeologische waardenkaart is te zien wanneer een archeologievergunning moet worden aangevraagd, te raadplegen via www.utrecht.nl. Voor vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl of 030 - 286 27 56.

Indien blijkt dat u geen archeologisch onderzoek hoeft uit te laten voeren en tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten of resten worden aangetroffen, dient dit te worden gemeld bij de afdeling Erfgoed, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet (artikel 5.10).

- 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.
- 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.
- Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina www.hdsr.nl/vergunningen treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
- 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.