

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 21 december 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-38056
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan . voor:
het renoveren van een woongebouw en het splitsen van een woning naar twee zelfstandige woningen
op het adres Bernadottelaan 202 t/m 210, Monnetlaan 2 t/m 14 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.

Kosten

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

Uitvoering

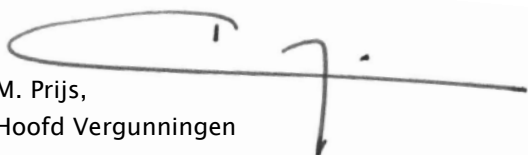
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u
bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het
algemene e-mailadres van rayon zuid-oost van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde
Omgeving, e-mailadres:

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen



Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.4.a van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan gebruiksbepaling, omdat conform de voorschriften het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- 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 4.4.a uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4.b van het bestemmingsplan.
- Stedenbouwkundig is het van belang dat het woon- en leefklimaat van voldoende kwaliteit is. Dat wil zeggen: voldoende daglichttoetreding, voldoende omvang en buitenruimte. In het plan krijgen de woningen voldoende lichttoetreding, hebben de woningen buitenruimte (voortuin, balkon, patio en loggia) aan de straatzijde en zijn de woningen van voldoende omvang. Het plan is in dit opzicht stedenbouwkundig passend.
- De aanvraag is in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie). Deze commissie toetst de vraag of in het kader van de leefbaarheid het wenselijk is om het pand aan de Monnetlaan 2 in Utrecht bouwkundig te splitsen naar twee woningen.
Na uitvoering van de toets wordt door de commissie een advies uitgebracht aan het college over de huidige vergunningsaanvraag. De commissie heeft positief voorwaardelijk geadviseerd de voorwaarden zijn onder voorschriften opgenomen.
- Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt de aanvraag in een zone met een hoge archeologische waarde vanwege de ligging van de Romeinse weg. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm -mv een archeologisch onderzoek en/of archeologievergunning verplicht wordt gesteld. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een woongebouw te renoveren. Werkzaamheden gaan niet dieper dan 75 cm beneden maaiveld. Graafwerkzaamheden tot 1,40 m beneden huidig maaiveld zijn vrijgesteld van archeologische verplichtingen. Wel geldt de wettelijke meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2862756/archeologie@utrecht.nl te worden gedaan.

- Voor de Wet natuurbescherming heeft u een ecologische QuickScan laten uitvoeren. Op dat moment was het complex echter niet goed meer te beoordelen. Daarom is het advies van de ecoloog geweest dat het project niet akkoord is. Voor de gemeente Utrecht is dit echter nu geen weigeringsgrond.
Wij sturen onze bevindingen wel door naar de RUD Utrecht die belast is met de handhaving van de Wnb.

Voorschriften

Voorschriften Leefbaarheid

- De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning. Kamerverhuur is niet toegestaan;
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
- 6 weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend. Zonder een dergelijke geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen.
Het is niet toegestaan de nog te realiseren appartementen te verhuren zonder de benodigde woningvormingsvergunning. Voordat het pand in gebruik wordt genomen, dient de eigenaar over deze vergunning te beschikken. Deze vergunning kunt u aanvragen via onze website:
<https://pki.utrecht.nl/Loket/product/c6002c6f7090f3973bac2dfd3e43f91e>

NB: Voor kadastraal splitsen gelden andere regels. Deze vindt u tevens via de link.

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- 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.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - 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.

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 (voor zover uit de aanvraag is gebleken) 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.

Het bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceel aansluitleidingen¹ op de openbare riolering. Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater in het bouwwerk noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

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 volgens art 4.1.2 van NEN3215-2018 en Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het erf. De leidingsystemen mogen pas *buiten* het perceel in bestaande (of nieuwe) perceel aansluitleiding(en) worden of zijn samengevoegd.
- 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 3215-2018 art. 4.1.3).
- 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)

¹ Met een perceel aansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceel aansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: <https://pki.utrecht.nl/Loket>

- 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.
- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe afvoerleidingen voor huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande perceel aansluitleiding(en), waarbij de aansluiting(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater door middel van een PVC afvoerleiding, kleur roodbruin RAL 8023, klasse SN8 op, of binnen een zone van 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens tot stand worden gebracht.
- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe afvoerleidingen voor hemelwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande terreinleidingen en/of perceel aansluitleiding(en), waarbij de aansluiting(en) voor de afvoer van hemelwater door middel van een PVC afvoerleiding, kleur grijs RAL 7037, klasse SN8 op, of binnen een zone van 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens tot stand worden gebracht.
- De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande buitenriolering of perceel aansluitleiding(en) moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van die bestaande buitenriolering of perceel aansluitleiding(en).
- De perceel aansluitleidingen, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd, tenzij een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/
- Bij een schriftelijk verzoek tot wijziging of vermeerdering van perceel aansluitleidingen is de gemeente Utrecht bevoegd om hiervoor afzonderlijke eisen op grond van het Bouwbesluit te stellen. Wordt aan deze eisen niet voldaan, dan kan en mag er niet op de openbare riolering worden aangesloten.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het bij de aanvraag ingediende leidingplan volgens *Bladnummer 08 Begane grond* voor riolering en hemelwaterafvoeren vermeld: “*Hemelwaterafvoer aansluiten op schoonwaterriolering*”. Ter plaatse is in de openbare ruimte (nog) geen schoonwaterriolering (hemelwaterstelsel) aanwezig. Om die reden wordt verondersteld dat de op het leidingplan genoemde “schoonwaterriolering” het leidingwerk binnen het perceel voor de afvoer van uitsluitend hemelwater (HWA) wordt bedoeld.

Vermoedelijk is aan de achterzijde van het complex een HWA verzamelleiding aanwezig. Deze moet in de nieuwe situatie voldoen:

- Om hemelwater met een neerslagintensiteit conform NEN3215-2018 (0,03 ltr./sec/m² en 0,011 ltr./sec/m² na ontlastvoorzieningen) te kunnen verwerken en,
- Om hiermee uitsluitend hemelwater naar een openbare voorziening te lozen.

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 nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een “eigen” ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.
- Wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, dan moet alle leidingwerk voor afvalwater op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen)
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer of verwerking 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.
- Kolken voor (particulier) terreinafwatering voorzien van zandvang (en stankscherm, indien sprake van aansluiting op een vuilwaterriool).