



Datum 22 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-39829
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan . voor:
het splitsen van woningen, transformeren naar woningen, verkleinen van winkelfunctie en het
optoppen van de panden met een "facelift" van de gevel op het adres: Croeselaan 266, 268, 268A t/m
268G, Vondellaan 51, 51A, 53, Vondellaan 53A t/m 53J 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

Verlengen beslistermijn

Op 6 januari 2021 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.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

Uitvoering

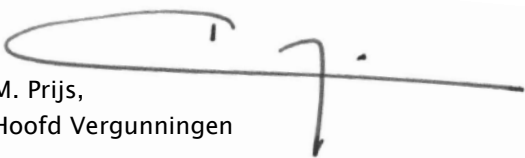
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van rayon zuid-oost van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres: nvozo@utrecht.nl.

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

Beoordeling reacties

Beantwoording reacties Hoek van de Vondellaan 51, 53A, 53B en 55 en Croeselaan 266, 266A, 268.

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit betekent onder andere dat de ingediende reacties niet hebben geleid tot het weigeren van de omgevingsvergunning. Hieronder reageren wij inhoudelijk op de reacties die zijn ingediend. De indieners van de reacties, worden hierna 'reclamanten' genoemd.

1. Woonmilieu

Eén van de reclamanten geeft aan dat het splitsen van woningen niet is toegestaan. Het college kan volgens reclamant daarvan afwijken wanneer wordt aangetoond dat splitsing niet tot aantasting van het bestaande milieu leidt. Volgens reclamant ontbreekt een uitgebreid rapport waarin wordt ingegaan op alle facetten over het bestaande woonmilieu. Daarmee wordt volgens reclamant onvoldoende aangetoond of er aantasting van het bestaande woonmilieu plaatsvindt.

Antwoord van de gemeente

Het klopt dat het splitsen van woningen op basis van de beheersverordening niet is toegestaan. Uit het bouwplan volgt dat Vondellaan 53B wordt gesplitst in drie appartementen. Er worden daarmee twee extra woningen gevormd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft echter de mogelijkheid om van deze regel uit de beheersverordening af te wijken en woningvorming toe te staan. Dit is mogelijk als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningssplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede woningen ontstaan, en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van onder andere het woon- en leefklimaat, het verkeer en de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Om dit te kunnen beoordelen, geldt geen wettelijk (indienings)vereiste waaruit volgt dat een uitgebreid rapport waarin het bestaande woonmilieu is beschreven, aanwezig moet zijn.

De Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad is op basis van het eerdergenoemde beleid bevoegd om te beoordelen of sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu. Deze commissie heeft de aanvraag aan haar toetsingskader getoetst en op basis daarvan een voorwaardelijk positief advies uitgebracht. Dit advies staat in deze omgevingsvergunning onder het kopje 'Overwegingen'.

2. Geluid

Eén van de reclamanten geeft aan dat een ontheffing hogere grenswaarde geluid nodig is. Reclamant vraagt zich af of het verlenen van die ontheffing past binnen het beleid van het college voor een 'gezond stedelijk wonen'.

Antwoord van de gemeente

Het klopt dat een besluit hogere waarde nodig is. Daarnaast past het besluit binnen ons gemeentelijk beleid. Dit besluit is nodig, omdat de geluidsbelasting op het bouwplan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, en lager ligt dan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidshinder. Het besluit hogere waarde is op 30 november 2020 (met nummer HW1232) genomen, omdat het bouwplan past binnen de regels uit de Wet geluidshinder en binnen de kaders van de Geluidnota Utrecht. In deze nota is het beleid voor het verlenen van hogere waarden aangegeven. Een voorwaarde uit de Geluidnota

Utrecht voor nieuwe woningen is de eis tot het hebben van een geluidsluwe gevel. Alle woningen in het huidige bouwplan beschikken over een geluidsluwe gevel. In de nota Volksgezondheid “Gezondheid voor Iedereen” wordt een geluidsluwe gevel expliciet genoemd als compenserende maatregel voor een hogere druk op de gezondheid door geluid. Hiermee sluiten het geluids- en gezondheidsbeleid goed op elkaar aan en beogen ze gezamenlijk de gezondheid van de Utrechtse bewoners te beschermen.

3. Vrije sector huurappartementen

Volgens één van de reclamanten kan het niet de bedoeling zijn om medewerking aan het bouwplan te verlenen voor dure vrije sector huurappartementen. Dit levert een precedent op voor andere nog te ontwikkelen plannen in Utrecht. Reclamant verzoekt daarom om een bevestiging dat het bouwplan zal bestaan uit de door de gemeenteraad vastgestelde verdeling sociale huur-middeldure huur/middeldure koop en vrije sector huur/koop.

Antwoord van de gemeente

In de Woonvisie staan richtlijnen over categorieën woningen. De gemeente heeft echter bij dit bouwplan niet de bevoegdheid om nadere eisen te stellen die aansluiten op de Woonvisie. Dit komt doordat het bouwplan qua gebruik in overeenstemming is met de beheersverordening (op het appartement na dat wordt gesplitst). Op basis van de beheersverordening is het namelijk toegestaan om op de begane grond en de verdiepingen te wonen (artikel 3.3.3 sub f van de beheersverordening).

Daarnaast is het college niet bevoegd bij het gesplitste pand eisen te stellen, omdat de afwijkingsbevoegdheid van het college is afgekaderd in de beheersverordening. Dit kader is te vinden in artikel 4 sub b van de beheersverordening Algemene regels actualiseren en de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten (lees: BELEIDSREGELS Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT).

4. Parkeerplaatsen en salderen parkeerplaatsen

Volgens één van de reclamanten kloppen de metrages van de bestaande situatie niet. De NEN 2580 berekening met tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie ontbreken. Hiermee ontbreekt volgens reclamant een juiste fundatie voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen en voor het salderen van parkeerplaatsen.

Antwoord van de gemeente

Het bouwplan moet voldoen aan de ‘Nota Stallen en Parkeren’ en de bijbehorende ‘Bijlage 1 Nota Parkeernormen Fiets en Auto’. Uit de beoordeling volgt dat het bouwplan aan de Nota’s voldoet. Hieronder volgt de berekenmethode.

Er wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande legale situatie. Dit wordt het ‘rechtens verkregen niveau’ genoemd. Bij het berekenen van het rechtens verkregen niveau wordt gerekend met de ‘maximale parkeernorm’. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (conform de minimale parkeernorm), zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. In dit geval is het rechtens verkregen niveau, namelijk 25.24 parkeerplekken hoger dan de nieuwe parkeereis: 21.14 parkeerplekken. Er hoeven daarom geen nieuwe parkeerplekken gerealiseerd te worden. Wij merken voor het overige op dat huurders van de nieuwe appartementen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor op straat.

5. Vleermuizen veldonderzoek

Volgens één van de reclamanten ontbreekt een veldonderzoek vleermuizen dat aan het vleermuizenprotocol voldoet.

Antwoord van de gemeente

De aanvrager heeft een Quicksan (globale scan) aangeleverd. Uit deze Quicksan volgt dat geen vleermuizen in het pand aanwezig zijn. Deze conclusie is getrokken, omdat het pand een plat dak heeft. Hierdoor is onder het dak geen ruimte voor een verblijfplaats. Verder zijn in de gevel geen openingen aangetroffen die naar een verblijfplaats kunnen leiden. Bovendien wordt de gevel 's avonds verlicht. Nader onderzoek naar vleermuizen is daarom niet nodig.

6. Startdocument

Eén van de reclamanten ontvangt graag het startdocument, inclusief de bijbehorende bezonningsdiagrammen van de bestaande en nieuwe situatie.

Antwoord van de gemeente

Er is voor deze aanvraag geen startdocument opgesteld. Dit is overigens ook niet verplicht. Wel hebben wij alle ruimtelijke belangen meegenomen in de beoordeling van de aanvraag, zoals bijvoorbeeld de verkeers- en parkeersituatie, privacy, licht en ecologie. Wij hebben ook de bezonningssituatie beoordeeld. Wij verwachten geen onaanvaardbare schaduwwerking, omdat de bouwhoogte met 0,3 meter wordt verhoogd ten opzichte van wat de geldende beheersverordening toestaat. Gelet op de geringe afwijking hebben wij geen bezonningsdiagrammen van de bestaande en nieuwe situatie opgesteld.

7. Privacy en licht

Volgens één van de reclamanten heeft het bouwplan een negatieve invloed op de privacy en het aantal zonuren in het huis en de tuin van reclamant.

Antwoord van de gemeente

Het bouwplan is aangepast naar aanleiding van een eerder stedenbouwkundig advies. Hierdoor liggen de balkons/dakterrassen aan de achterzijde van de woningen binnen het bouwvlak. Verder liggen de dakterrassen die op de erfgrens lagen met aangrenzende percelen in het huidige bouwplan 2 meter terug. Hiermee worden de gevolgen voor de inkijk (privacy) op het binnenterrein als acceptabel gezien. Daarbij is het toegestaan om binnen het bouwvlak van de beheersverordening te bouwen.

Voor wat betreft bezonning verwijzen wij naar het antwoord van de gemeente onder punt 5 ('Startdocument').

8. Communicatie

Eén van de reclamanten geeft aan dat in een bericht van 22 juli 2020 per e-mail gecommuniceerd is met de omgeving. Hierin wordt niet gesproken over de inhoud van de volledige aanvraag. Daarbij heeft de projectontwikkelaar volgens reclamant niet vermeld dat eventueel bezwaar kan worden aangetekend. Reclamant vraagt zich af of op deze manier aan de wettelijke informatieplicht is voldaan. Verder geeft reclamant aan niet te zijn benaderd over impact op de erfafscheiding.

Antwoord van de gemeente

Wij betreuren de ervaringen die reclamant met ons deelt. Er is echter geen wettelijke informatieplicht. Het staat de aanvrager vrij om omwonenden op de hoogte te stellen van de bouwplannen. Wij juichen dit wel te allen tijde toe.

Overigens wijzen wij erop dat reclamant tijdens de beoordeling van de aanvraag een zogeheten 'reactie' heeft ingediend. Ons antwoord op deze reactie vindt u hierboven. Reclamant kan nog steeds bezwaar indienen tegen deze omgevingsvergunning. Hoe dat moet, staat op de volgende webpagina: <https://pki.utrecht.nl/Loket/product/9d27083f986d9ab7ccb6a51f3772dd10>.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 en 9 uit de voorschriften van de beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”. Uw aanvraag voldoet op grond van artikel 3 namelijk niet aan de bepaling dat de bestaande afmetingen van een bouwwerk niet mogen worden gewijzigd. Op grond van artikel 9 is het niet toegestaan om een bestaande woning te gebruiken en/of te verbouwen of vergroten ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning ter plaatse van het besluitsubvlak “44”.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4 uit de voorschriften van de beheersverordening “Algemene regels actualiseren”. 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 reactie(s) 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 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordeningen.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordeningen kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria. Conform eerdere advisering stemt de commissie in met de aanvraag omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het gevelgroen aangebracht wordt in wild verband (zonder patronen) en het onderhoudsplan voor meerdere jaren wordt aangegaan.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 en 9 uit de voorschriften van de beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” en in afwijking van artikel 4 uit de voorschriften van de beheersverordening “Algemene regels actualiseren” door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan.

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.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- De thermische isolatie van de uitwendige scheidingsconstructies moet voldoen aan artikel 5.3 van het Bouwbesluit. Het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
- Voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden moeten de definitieve ventilatie-tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd.

- De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; derhalve geen kamerverhuur.
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan.
- Zes weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend waaruit blijkt dat aan de gestelde normen, dus nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder een dergelijke geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen.
- U bent voornemens de panden die worden gesplitst te verhuren. Dit zijn dus twee extra panden. Het is niet toegestaan deze nog te realiseren appartementen te verhuren zonder de benodigde woningvormingsvergunningen. Voordat het pand in gebruik wordt genomen, moet de eigenaar over deze woningvormingsvergunningen beschikken. Deze vergunning kunt u aanvragen via onze website: <https://pki.utrecht.nl/Loket/product/c6002c6f7090f3973bac2dfd3e43f91e>.
- Wij hebben kennisgenomen 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 toezichthouder die via een email aan u bekend zal worden gemaakt.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de toezichthouder van de afdeling Toezicht & Handhaving die via een email aan u bekend zal worden gemaakt. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden;
 - een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- Het akoestisch onderzoek van Weel geluidadvies met titel "Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Croeselaan 266 te Utrecht" met referentie PLA20.10 en datum 22 oktober 2020, wijziging 19 november 2020 is akkoord. Alle woningen voldoen aan gemeentelijk geluidbeleid Bij woningnummer 18 op de bovenste verdieping dient de balkonafscherming/balustrade gesloten te worden uitgevoerd.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid.

Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

– Woonfunctie

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:

– Verbouw en rechtens verkregen niveau

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

De woningvoordeur van woning 9 moet brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd worden zoals alle andere woningvoordeuren. Dit moet op de tekening aangegeven worden (bouwbesluit artikel 6.28).

Toezicht

Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken.

Heeft u vragen over brandveiligheid?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: te bereiken via mail

Milieu & Duurzaamheid

Groen/ecologie is akkoord, mits er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Binnen het plangebied dient men alert te zijn op de volgende soorten:
Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen eventueel aanwezige egels, kikkers, padden en kleine zoogdieren te worden verplaatst naar een veilige locatie in de directe omgeving danwel dienen maatregelen getroffen te worden zodat dieren zelfstandig een veilig heenkomen kunnen vinden. Door vanaf 1 kant te werken (bijvoorbeeld van oost naar west), krijgen grondgebonden zoogdieren de gelegenheid te vluchten naar de andere kant.
- Zorgplicht
Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moeten worden. Dieren mogen nooit opzettelijk gedood of verwond worden. Mochten er dieren aangetroffen worden binnen het plangebied, dan moeten deze zorgvuldig naar een veilige plaats overgebracht worden.
De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren. Wanneer men tijdens de werkzaamheden dieren tegenkomt, dient men deze gelegenheid te geven om te vluchten of men dient de dieren naar een veilige plek over te zetten. Het opzettelijk verwonden of doden van dieren is strikt verboden. Men dient te allen tijde toe te zien op het welzijn van dieren in het wild.
- Overige
Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een inzake deskundige. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Milieu & Duurzaamheid

Stikstofdepositie

Door Plannenmakers is een rapport 'Aeriusberekening Renovatie en realisatie van 17 woningen, Croeselaan Vondellaan Gemeente Utrecht, berekening stikstofdepositie' opgesteld d.d. 12-11-2020, kenmerk PM20042. Het betreft de verbouw van een bestaand pand naar 17 appartementswoningen op de hoek van de Croeselaan – Vondellaan.

De appartementswoningen worden gasloos verwarmd.

Bouwfase en Gebruiksfase

Voor de verbouw van het bestaande pand tot 17 appartementswoningen is gekeken naar:

- De emissies als gevolg van verkeersbewegingen tijdens de bouwfase (woon-werkverkeer en transport/aan- en afvoer van materialen);
- De emissies als gevolg van bouw materiaal tijdens de bouwfase en

- De emissies van verkeersbewegingen in de gebruiksfase.

De inschatting van de in te zetten mobiele werktuigen wordt als realistisch beoordeeld. Ook het bouwverkeer (aanvoer materialen en woon-werkverkeer bouwvakkers) is realistisch ingeschat. De verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase is eveneens realistische op basis van CROW-kentallen ingeschat.

Voor de bouwfase/aanlegfase en de gebruiksfase wordt geconcludeerd dat er geen significante verslechtering optreedt van de stikstofdepositie in enig Natura2000-gebied.

Conclusie berekening stikstofdepositie

Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor het afgeven van een Omgevingsvergunning bouwen voor de renovatie van het pand op de hoek Vondellaan/ Croeselaan te Utrecht.

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.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht.
De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

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.

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

Het bouwwerk/de bestaande bouwwerken is/zijn voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen¹ op de openbare riolering.

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

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk/de bouwwerken 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 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.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder *“Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater”*.

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

Bij sloop- en verbouwwerkzaamheden:

De aanwezige perceelaansluitleidingen 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 afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het erf.
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- 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)
- 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:

De “in rood” op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-31604_SWR_V1** d.d. 30-11-2020.

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

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

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-31604_SWR_V1 d.d. 30-11-2020, 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.

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

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-31604_SWR_V1 d.d. 30-11-2020, 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 grijs RAL 7037.

De hart-op-hart afstand tussen leidingen ter plaatse van de grens van het 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 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.

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) tenzij anders aangegeven.
- 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 aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (gemengd stelsel) de gebouw- of terreinleidingen voor hemelwater voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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/

Wordt aan de voorschriften niet voldaan, dan kan of mag er niet op openbare voorzieningen voor afvalwater aangesloten worden.

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/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/