

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**



**Datum** 6 april 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-44193  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan \_\_\_\_\_ voor:  
het transformeren van een voormalig schoolgebouw naar 13 appartementen op het adres: Oudegracht  
33 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](http://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 pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start  
de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt  
aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om  
een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op  
het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het  
secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

**Verlengen beslistermijn**

Op 25 februari 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.

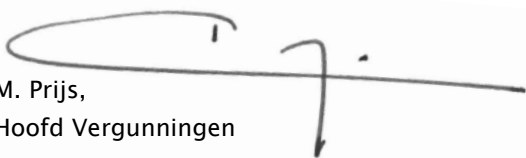
### **Uitvoering**

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

### **Vragen over dit besluit**

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

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

### **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](http://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 (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

### Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 26 'Wonen' van het bestemmingsplan "Binnenstad".
- Het perceel heeft tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met het paraplu bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Uw initiatief voldoet op grond van hoofdstuk 5 in samenhang met bijlage B1 van 'Bijlage 1: Nota Parkeernormen Fiets en Auto' van de 'Nota Stallen en Parkeren' (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2013).
- 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

- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.  
Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:
  - Woonfunctie
  - Overige gebruiksfunctieVerder is bij de toetsing uitgegaan van:
  - Verbouw en rechtens verkregen niveauConclusie: De aanvraag voldoet
- Door Viridis is een rapport opgesteld, getiteld "Notitie noodzaak berekening stikstofdepositie", d.d. 25-01-2021.
- Het stikstofdepositie-onderzoek is uitgevoerd, zowel voor aanlegfase/bouwfase als de gebruiksfase. Volgens het onderzoek blijkt dat er zowel in de aanlegfase/bouwfase geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie in enig Natura2000-gebied.  
*Conclusie:* Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor de afgifte van een Omgevingsvergunning.
- Uit de ecologische onderzoeken blijkt dat er geen ecologische waarden worden geschaad, een ontheffing Wet Natuurbescherming is niet nodig. Wel geldt de wettelijke zorgplicht.
- De werkzaamheden mogen zonder archeologische verplichting worden uitgevoerd.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstands - beleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

- De volgende afwijking(en) van de prestatie-eis genoemd in artikel(en) 2.12 van het Bouwbesluit 2012 als gelijkwaardig aan te merken:
  - Grotere permanente vuurlast in het trappenhuis waardoor een extra beschermde vluchtroute voert.
  - (rapport 001/20053.1/VS “Brandveiligheidsconcept Oudegracht 33 te Utrecht”, opgesteld door Duinwijk d.d. 22 maart 2021). De uitgangspunten in deze rapportages zijn akkoord bevonden.

## Voorschriften

### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto: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. In de bijlage treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.
- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving en eventuele opmerkingen en/of aanvullingen zijn aangegeven. Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief is. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Deze gegevens moeten dan op verzoek van de eerder genoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten worden ingediend via [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

### Voorschriften Bouwbesluit

#### *Overige voorschriften Bouwbesluit*

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

- de definitieve installatietekeningen en -berekeningen mechanische ventilatievoorzieningen.

#### *Voorschriften ecologie*

<i>Ecologisch aandachtspunt</i>	<i>Conclusie</i>
Natura 2000 / NNN	Nvt
Houtopstanden (buiten bebouwde kom)	Nvt
Gemeentelijke groenstructuur	Nvt
Bomen	Nvt
Gemeentelijk beschermde soorten	Nvt
<i>Wnb soorten</i>	
Flora	Nvt
Vleermuizen	Onderzocht en niet aanwezig
Overige zoogdieren	Nvt
Vogels	Onderzocht en niet aanwezig
Reptielen	Nvt
Amfibieën	Nvt
Ongewervelden	Nvt

- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met mogelijke broed-gevallen van algemene broedvogels. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden in het broedseizoen (half maart - eind augustus) dient het gebied voor aanvang gecontroleerd en vrijgegeven te worden door een ter zake kundige.
- Ook buiten het broedseizoen zijn broedgevallen mogelijk, indien tijdens het uitvoeren van werkzaamheden een broedgeval aangetroffen wordt dienen de werkzaamheden onmiddellijk stilgelegd te worden en dient er contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

#### **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).
- 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](http://www.omgevingsloket.nl).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
  - 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.

## Bijlage Constructie

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

### Funderingsconstructie:

#### Geotechnisch rapport.

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies

#### Funderingsstroken, balken en poeren

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

#### Bouwconstructies van de bovenbouw:

##### Tekeningen

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldragere e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

##### Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

##### Overige bescheiden

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

**Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden**

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.

## Bijlage Riolering

### – 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 perceelaansluitleidingen<sup>1</sup> op 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.

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

#### *Bij sloop- en verbouwwerkzaamheden:*

De aanwezige perceelaansluitleidingen moeten voor rekening van de vergunninghouder 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 veroorzaker.

#### *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 gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4<sup>e</sup> lid onder b.)
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- In afwijking van NEN 3215-2018 art. 4.1.3 mogen standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van naast elkaar gelegen identieke woonfuncties worden aangesloten op een tot buiten het erf aan te brengen verzamelleiding, mits deze gemeenschappelijk wordt beheerd en wordt uitgevoerd zoals omschreven in de bij de aanvraag ingediende 'schets riolering' (ingediend op 02-02-2021).

#### *Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:*

Het (principe-)leidingplan betreft de ingediende 'schets riolering' (ingediend op 02-02-2021), zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

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

- Plaats: volgens tekening 'schets riolering' (ingediend op 02-02-2021), aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.

---

<sup>1</sup> Met een perceelaansluitleiding 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 perceelaansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: ([www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) product: Riooltekening opvragen).

- Aanlegdiepte: als bestaand.
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf, tenzij anders aangegeven.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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

- Plaats, aanlegdiepte en diameter: als bestaand.

*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.

## Activiteit Sloop (artikel 2.1 lid 1 sub h Wabo)

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

### Overwegingen

- Het slopen is in overeenstemming Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 26 *'Wonen'*, *'Waarde - Archeologie'* en *'Waarde - Beschermd stadsgezicht'* van het bestemmingsplan *"Binnenstad"*.

### Overwegingen

- Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend voor de benodigde sloopvergunning.
- De interne sloopwerkzaamheden hebben geen effect op de te beschermen waarden van het Beschermd stadsgezicht. In stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar tegen de sloopwerkzaamheden.
- Uit de beoordeling van het plan is gebleken dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

### Besluit

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.