



Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)

Datum 23 november 2021  
Ons kenmerk HZ\_WABO-21-28632  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ voor het transformeren van een kantoorpand naar acht woningen op het adres: Maliebaan 29, 29A, 31, 31A, 33, 33A, 33B, 33C 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.officiëlebekeendmakingen.nl](http://www.officiëlebekeendmakingen.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

**Verlengen beslistermijn**

Op 28 september 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 |        |
| 3.6.1   | Activiteiten met betrekking tot monumenten |        |

### **Uitvoering**

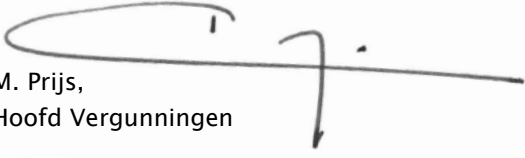
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer \_\_\_\_\_, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

### **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

## Beantwoording reactie

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is namens zes ondertekenaars één gezamenlijke brief ingediend. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

### **Inkijk en inbreuk privacy bewoners 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat**

De achtertuinen van de nieuwe appartementen aan de Maliebaan 29 – 33 komen te grenzen aan de achtertuinen van de 1<sup>e</sup> korte Baanstraat. Reclamanten geven aan dat dit hun privacy aantast. Vanuit de achtertuinen aan de Maliebaan 29-33 zal namelijk direct zicht zijn op de achtertuinen aan de 1<sup>e</sup> korte Baanstraat en vanuit de loggia's is ook direct zicht op de woningen en tuinen.

### ***Balkons***

Reclamanten verzoeken de gemeente om niet in te stemmen met de uitbouw van loggia's met balkons. De situering van de balkons vormt met name bij de lage nummers 1 en 3 aan de 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat een grote inbreuk op de privacy van de huidige bewoners. Reclamanten verzoeken de gemeente om onderzoek te doen naar de mate van inkijk.

### ***Melkglas***

Reclamanten verzoeken aanvrager om in elk geval gebruik te maken van melkglas op de balustrades van de loggia's en het terras op de achterkant en de zijanten van het dak. In de huidige tekeningen is alleen zichtbelemmerend melkglas op de onderste delen van de ramen opgenomen. Daarnaast verzoeken reclamanten om aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden die zorgen voor minder inkijk in de woningen. Indien geen verdere voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning verwachten reclamanten dat zij hoge kosten moeten maken om zelf voorzieningen te treffen voor het waarborgen van hun privacy.

### ***Gemeentelijke reactie***

Het betreffende perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd 4' en de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plan ziet toe op de transformatie van een kantoorpand naar acht woningen. Het perceel mag ingevolge het bestemmingsplan worden gebruikt voor wonen. De balkons worden gerealiseerd buiten het bouwvlak en zijn daarom strijdig met de bouwregels uit het bestemmingsplan.

In het bestemmingplan is in artikel 30 onder b de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bouwvlak voor de realisatie van balkons. Indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, wat hier het geval is, dan is afwijking mogelijk. Hiermee bestaat geen ruimte voor een aanvullende beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van het plan. De gemeenteraad heeft immers bij het vaststellen van het bestemmingsplan reeds rekening gehouden met het belang van een goed woon-leefklimaat. Aan het verzoek van reclamanten om nader onderzoek te doen naar de inkijk wordt geen gevolg gegeven.

Aanvrager maakt daarbij gebruik van melkglas waarmee de inkijk vanuit de loggia's, terras en ramen wordt beperkt. Naast de onderkant van de ramen op de achtergevel wordt ook melkglas gebruikt bij de balustrades van de loggia's en het terras op de achterkant en de zijanten van het dak. Naar aanleiding van de zienswijze heeft aanvrager dit expliciet aangegeven op de tekening. De gewijzigde tekening maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Wij zien dan ook geen grondslag om de omgevingsvergunning te weigeren als gevolg van verminderde privacy dan wel aanvullende voorwaarden op te nemen.

### ***Beveiliging***

Het plan geeft volgens reclamanten geen inzicht op welke wijze het pand wordt beveiligd. Bij het gebruik van camera's eisen reclamanten dat rekening wordt gehouden met de gevolgen hiervan voor hun privacy.

### ***Gemeentelijke reactie***

De wijze van beveiliging is een aspect van uitvoering en maakt daarom geen onderdeel uit van de aanvraag en vergunningverlening. Bij het gebruik maken van camera's geldt uiteraard dat dit alleen mogelijk is binnen de hiervoor geldende regels.

### **Geluidhinder**

Reclamanten geven aan dat zij niet uit de stukken kunnen opmaken hoe het geluidprofiel van het pand in relatie tot de woningen verschilt van de huidige situatie. Het is voor reclamanten niet duidelijk waar de apparatuur wordt geplaatst ten behoeve van klimaatbeheersing. Tevens vragen reclamanten zich af wat de plaatsing van de apparatuur betekent voor het aanzicht van het pand en wat de impact is op het geluidprofiel aan de achterzijde.

### ***Gemeentelijke beantwoording***

De opstelplek voor de installaties is, zie hiertoe de bijhorende plattegrond, gesitueerd achter het hellende dak iets voorbij het midden van het dak. Hierdoor is vanaf de straatkant geen zicht op de installaties. Vanaf de achterzijde is beperkt zicht op de installaties omdat de opstelplek terugliggend is gesitueerd ten opzichte van de achtergevel. Er is dan ook niet geen sprake van aantasting van het aanzicht.

Het plaatsen van de installaties vormt geen aanleiding voor nader onderzoek naar hoe het geluidprofiel van het pand tot de woningen verschilt van de huidige situatie. De aanvraag is wel getoetst aan de geluidsbelasting op de gevel, maar dit is gebeurd in het kader van wegverkeerslawaai van de Maliebaan. Gelet hierop wordt voor de gehele voorgevel het glas vervangen door Van Ruydael monumentenglas. Kieren en het bestaande rooster worden dichtgezet ten behoeve van geluidswering.

De installaties, welke onderdeel uitmaken van de aanvraag, worden getoetst aan de voorschriften uit het Bouwbesluit. Er bestaat geen aanleiding om de aanvraag hierop te weigeren dan wel hieraan aanvullende voorschriften verbinden.

### **Vormgeving achterzijde/weerkaatsing zonlicht**

Reclamanten vrezen voor overlast door de reflectie van zonlicht indien gebruik wordt gemaakt van de bij de aanvraag toegevoegde visualisaties. Bij de visualisatie wordt gebruikt gemaakt van een witte achterzijde met horizontale strepen. In de bouwtekeningen staat aangeven dat het materiaal voor de achterzijde is "Staalplaat zinklook o.g., kleur: warme grijs (Ral 7038 Agaatgrijs)".

### ***Gemeentelijke beantwoording***

Aanvrager dient gebruik te maken van de materialen en kleuren zoals weergegeven op de tekeningen. De tekeningen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Uit de tekeningen blijkt dat de gevelbekleding wordt voorzien van de kleur warm grijs (Ral 7038 Agaatgrijs). Dit is dan ook leidend. Op de visualisatie is overigens ook geen gebruik gemaakt van de kleur wit ten aanzien van de gevelbekleding. Wij verwachten dan ook niet dat er hinder zal zijn door reflectie van zonlicht.

### **Geluid en stankoverlast door parkeervoorziening**

Reclamanten vrezen voor geluidsoverlast vanwege het parkeren. Daarnaast geven reclamanten aan dat de uitstoot van uitlaatgassen toeneemt. Reclamanten zien graag dat wordt gesproken over duurzame, geluid- en uitlaatgaswerende scheidingen tussen de percelen waarbij de parkeeroverlast wordt verminderd. Reclamanten willen minder parkeerplaatsen en ook dat de parkeerplaatsen verder van de woningen af komen te liggen.

#### *Gemeentelijke beantwoording*

Het bestemmingsplan (artikel 10.3.1) staat de aanwezigheid van parkeerplaatsen toe op de Maliebaan 31. Het plan vermindert het aantal aanwezige parkeerplaatsen. 6 parkeerplaatsen maken plaats voor tuinen bij de nieuwe appartementen. De overige parkeerplaatsen wijzigen niet en vormen zodanig ook geen onderdeel van de aanvraag. De gemeente is dan ook niet bevoegd aanvrager te verplichten de huidige de parkeerplaatsen verder van de woning af te laten plaatsen dan wel te verplichten om scheiding aan te brengen tussen de parkeerplaatsen en de percelen.

### **Aanzicht monument en achterperceel**

Reclamanten geven aan dat het uitbouwen van de achterzijde met buitenpandige balkons niet passend is bij het historische karakter van het pand. Tevens geven reclamanten aan dat er voor de terreininrichting een vergroeningsopgave ligt. Het huidige plan bevat nog steeds een grote parkeerplaats.

#### *Gemeentelijke beantwoording*

De aanvraag is beoordeeld in het kader van het wijzigen van een monument (artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo). Hierin is de volgende beoordeling opgenomen:

*Maliebaan 29-33 is een complex van drie samengevoegde 19<sup>e</sup> -eeuwse panden, dat lange tijd als kantoor in gebruik is geweest. Daarvoor zijn de indeling en het interieur grondig verbouwd. Tegen de achtergevel staat een nieuwbouw. De panden bevinden zich binnen het rijksbeschermd stadsgezicht Utrecht- oost en zijn sinds 20 juni 1967 integraal beschermd als rijksmonument onder nummer 36323.*

*Het plan voorziet in de opdeling in appartementen. Daarvoor zijn enkele wijzigingen in de indeling van het 19de-eeuwse complex noodzakelijk, waaronder enkele doorbraken. In geval van authentiek metselwerk, zijn de doorgangen beperkt van omvang. Verder wordt voorgesteld om de bestaande kleine vierkante vensters in de zijgevel (zonder monumentwaarden) te wijzigen in smalle hoge vensters. Door opzet en omvang passen deze nieuwe vensters in het gesloten karakter van de zijgevel. Het plan houdt voldoende rekening met de monumentwaarden.*

Vanuit de commissie Welstand en Monumenten is de aanvraag tevens beoordeeld en is een positief advies uitgebracht. Hierbij is geoordeeld dat het plan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. Er is echter een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid.

Wij volgen reclamanten dan ook niet in hun visie dat de balkons niet passend is binnen het historische karakter van het pand. De achterzijde van het pand is reeds voorzien van nieuwbouw.

### **Algemeen**

Reclamanten wijzen erop dat het gebruik van het pand wijzigt door de komst van de woningen. Het voormalig gebruik als kantoorpand was minder intensief. De gebruikers van de kantoorruimte waren meestal aanwezig tussen 8.00 uur en 18:00 uur. Het feit dat er al gebruik werd gemaakt van het pand als woning vormt volgens reclamanten geen weerlegging van de door hen aangedragen argumenten. Het woongenot zal sterk verminderen door de transformatie naar woningen en het gebruik van balkons en tuinen aan de Maliebaan 29-33.

### *Gemeentelijke beantwoording*

De gemeente erkent dat het feitelijk gebruik van het pand als kantoor anders is dan het gebruik van het pand als woning. Zoals aangegeven staat het bestemmingsplan het gebruik van woningen toe. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2016 is al rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van de omliggende percelen. Aan de door reclamanten aangedragen bezwaren kan dan ook niet het door hen gewenste gevolg worden toegekend. De gemeente heeft de aanvraag beoordeeld op grond van hetgeen reeds planologisch mogelijk is.

Wij concluderen dat hetgeen reclamanten aanvoeren geen grondslag vormt waarop de omgevingsvergunning kan worden geweigerd dan wel aanvullende voorschriften kunnen worden opgelegd.

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 10.2.1 onder a en artikel 10.3.1 onder b van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsregels en de specifieke gebruiksregels.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie 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.
- De aanvraag betreft het transformeren van een kantoorpand naar acht woningen en is op 9 oktober 2019 via een indicatie aanvraag met kenmerk WABO\_IA-19-24957 reeds positief beoordeeld.
- De aanvraag is in strijd met artikel 10.2.1 onder a en artikel 10.3.1 onder b van het bestemmingsplan.

In artikel 10.2.1 onder b is gesteld dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De te realiseren balkons zijn buiten dat bouwvlak gelegen.

Conform artikel 30 onder a mogen bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter. De overschrijding door de balkons voldoet hier aan.

Parkeren

In artikel 10.3.1 onder b is gesteld dat;

Een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan, zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;

In artikel 10.3.1 onder c is gesteld dat Burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde onder a. en b. en een geringe toename van het aantal en/of een wijziging van de indeling van bestaande of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen toestaan, indien sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

Auto

Er worden 6 parkeerplaatsen omgezet naar tuinen en voldoet hiermee aan de gestelde voorwaarden om af te wijken.

De aanvrager heeft in de aanvraag aangegeven dat uitgaande van de maximale norm er op dit moment 22 parkeerplaatsen toe te schrijven zijn aan het kantoorpand. In de nieuwe situatie

zijn slechts 12 parkeerplaatsen benodigd. Dit betekent een overschot van 10 parkeerplaatsen. Van deze 10 parkeerplaatsen worden er zes vervangen voor de tuinen van de nieuwe appartementen op de begane grond en blijft er dus nog een overschot van vier parkeerplaatsen. De aanvraag is gelegen in de, volgens de Nota Stallen en Parkeren Gemeente Utrecht, A2 zone en valt boven de drempelwaarde van 1.500 m<sup>2</sup> bvo. Wij hebben geconstateerd dat van de 22 toegeschreven parkeerplaatsen zoals aangegeven in de parkeernormberekening er slechts 6 parkeerplaatsen zijn gelegen op de percelen behorende bij de adressen Maliebaan 29-31-33. De overige toegeschreven 14 parkeerplaatsen zijn gelegen op het perceel behorende bij de 2e Korte Baanstraat 7. Beide percelen zijn echter in het bezit van de aanvrager/ontwikkelaar van deze aanvraag.

#### Fietsen

In de bestaande situatie is aangegeven dat voor het stallen van fietsen gebruikt wordt gemaakt van de bestaande overkapte fietsenstalling, gelegen op het terrein aan de 2<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7. Beide percelen zijn echter in het bezit van de aanvrager/ontwikkelaar van deze aanvraag. In de nieuwe situatie is aangegeven dat de overkapte fietsenstalling wordt gewijzigd in bergingen en dat naast de te realiseren bergingen een gebouw wordt gerealiseerd ten behoeve van het stallen van fietsen voor de bewoners van de 8 appartementen. De op tekening aangegeven nieuwe gebouwen ten behoeve van bergingen en fietsen maken geen onderdeel uit van dit besluit.

- Ecologie  
De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. In dit licht vindt u onder het kopje "aandachtspunten" een opmerking om u te wijzen op het broedseizoen.
- De ingediende gelijkwaardige oplossing is door de brandweer akkoord bevonden.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregels van het bestemmingsplan.

#### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 10.2.1 onder a en van artikel 10.3.1 onder b uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 30 onder a en artikel 10.3.1 onder c van het bestemmingsplan.
- De aanvraag voldoet qua gebruik aan de voorschriften uit het bestemmingsplan. Voor wat betreft de te realiseren balkons en de wijziging in parkeerplaatsen voldoet de aanvraag aan de gestelde criteria genoemd om af te wijken. Ecologie is onder voorwaarden akkoord met de aanvraag.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet onder de voorwaarde dat nadere detailuitwerking en kleurmonsters worden ingediend aan de betreffende criteria.



## Voorschriften

### Welstand Voorschriften

- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een nadere detailuitwerking en kleurmonsters worden ingediend.

### Bouwbesluit Voorschriften

- De op tekening aangegeven nieuwe gebouwen ten behoeve van bergingen en fietsen maken geen onderdeel uit van dit besluit. U dient voor deze gebouwen apart een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
- Bij alle te openen ramen op de verdiepingen dient op een hoogte van 0,85 meter een doorvalbeveiliging, conform paragraaf 2.3.1 van het Bouwbesluit, aanwezig te zijn.
- De (glazen) balustrades aan de achterzijde dienen een minimale hoogte te bezitten van 1 meter.

### 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.
- U dient minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden BLVC plan in te dienen. Deze gegevens moeten worden ingediend via [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- 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.
- Riolerings;

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 is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen 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 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 noodzakelijk zijn om een negatieve situatie voor de (water-)veiligheid en de gezondheid te voorkomen.

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".

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 het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4e lid onder b.).
- 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.
- 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.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe-)leidingplan betreft tekening 'nieuwe situatie: plattegronden', schaal 1:100, datum WIJZ.A 01-09-21, 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 'nieuwe situatie: plattegronden' d.d. 01-09-2021, 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: minimaal 125 mm, maximaal 160 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf.
- 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.

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

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

- 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.
- Op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, indien 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).

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht – [www.utrecht.nl](http://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.

Instructies nieuwe aanleg en aansluiting riolering:

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/](http://www.utrecht.nl/)

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte – BOR behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de grens van het erf door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht, dan wel de uitvoering van die voorzieningen voor afvalwater die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht worden ondergebracht, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en/of Atlas Leidsche Rijn.

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) tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. 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/<Afwalwater afkomstig van balkons en galerijen>](http://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/<Afwalwater afkomstig van balkons en galerijen>):

De afvoerleidingen voor afvalwater van overdekte balkons en galerijen mogen niet worden gekoppeld aan de afvoerleidingen voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater van daken, tenzij de gemeente anders beslist. De reden hiervan is, dat door de samenstelling en eigenschappen van het afvalwater van balkons en galerijen een reële kans voor een negatieve situatie voor de gezondheid of het milieu bestaat of kan ontstaan. Afvalwater van balkons en galerijen zal, gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid ("inwaaiende") neerslag die daarop terecht komt, in verhouding veel afvalstoffen kunnen bevatten door bijvoorbeeld schoonmaakactiviteiten.

Bij een koppeling van "balkonwater" op hemelwaterafvoeren van daken kan het (niet-verontreinigd) hemelwater van daken onnodig vervuild raken. De soort of aard van de openbare voorzieningen voor afvalwater is hierin niet relevant.

De zorgplichtbepaling van de Wet Milieubeheer, de voorkeursvolgorde volgens art. 10.29a van de Wet Milieubeheer en hoofdstuk 2 van de lozingsbesluiten is hierop van toepassing.

#### Aandachtspunten

- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde diersoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:  
[www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming](http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming).
- 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.
- 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](http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf)

### Activiteit Monument

Het wijzigen van het (beschermd) rijksmonument Maliebaan 29-33 (artikel 2.1 lid 1 sub f)

### Overwegingen

Er wordt omgevingsvergunning gevraagd voor het transformeren van een kantorencomplex naar appartementencomplex.

Maliebaan 29-33 is een complex van drie samengevoegde 19<sup>e</sup> -eeuwse panden, dat lange tijd als kantoor in gebruik is geweest. Daarvoor zijn de indeling en het interieur grondig verbouwd. Tegen de achtergevel staat een nieuwbouw.

De panden bevinden zich binnen het rijksbeschermd stadsgezicht Utrecht- oost en zijn sinds 20 juni 1967 integraal beschermd als rijksmonument onder nummer 36323.

Het plan voorziet in de opdeling in appartementen. Daarvoor zijn enkele wijzigingen in de indeling van het 19de-eeuwse complex noodzakelijk, waaronder enkele doorbraken. In geval van authentiek metselwerk, zijn de doorgangen beperkt van omvang.

Verder wordt voorgesteld om de bestaande kleine vierkante vensters in de zijgevel (zonder monumentwaarden) te wijzigen in smalle hoge vensters. Door opzet en omvang passen deze nieuwe vensters in het gesloten karakter van de zijgevel.

Het plan houdt voldoende rekening met de monumentwaarden.

Het plan betreft géén activiteit die betrekking heeft op de in artikel 6.4 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gestelde werkzaamheden. Er is derhalve geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Door de Commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 16 november 2021 met de volgende opmerking: *“Akkoord onder voorwaarde nadere detailuitwerking en kleurmonsters gevel”*

Met medeweging van het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is geoordeeld dat het voorgelegde plan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. Er is echter een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er géén bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

### Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

- U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.

- Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.