



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 29 november 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-27964
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ t voor
het transformeren van een bedrijfsruimte naar een woning op het adres Agnes van Leeuwenberchstraat
4 in Utrecht.

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

Publicatie

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

Gebruik maken van de vergunning

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

Verlengen beslistermijn

Op 22 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.

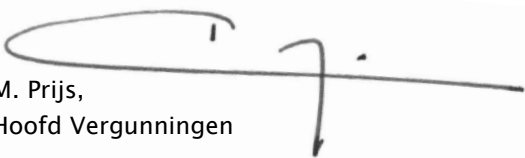
Uitvoering

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 noord 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 3 van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepalingen.
- 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 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening 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.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 uit de voorschriften van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o." door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Wij zijn bereid om mee te werken aan de transformatie naar wonen voor uw pand. De functie wonen is een goede inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Door de positie en ligging van het pand (middenwoning) en de uitstraling van de straat als woonbuurt, wordt als het ware het woonblok 'afgemaakt'. Bij inpassing van de woning blijven er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Ook is er geen verkeer aantrekkende werking te verwachten. Door het verdwijnen van de garage zal de goede woonomgeving versterkt worden. De stoep aansluitend aan uw pand zal aangepast moeten worden naar de nieuwe functie. Er is nu een inrit ten behoeve van de garage aanwezig. Wij zullen de stoep aanpassen aansluitend op de transformatie naar de woonfunctie, de kosten hiervoor zijn voor uw rekening. Vooraf zullen wij u een kostenoverzicht toesturen.
- Het betreffende perceel ligt volgens mij in B1 volgens de nota stallen en parkeren. Voor de (garage) werkplaats (bvo circa 90 m2) geldt een maximum aantal pp van 1,2 per 100 m2 bvo. Voor een woning van 90 m2 bvo geldt een minimum aantal pp van 1,02. Het totaal aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen is nul.
- Er ligt voor dit bouwplan tevens een besluit hogere waarde ter inzage overeenkomstig het bepaalde in artikel 110c van de Wet geluidhinder". De geluidbelasting op de gevel is positief beoordeeld. Het ontwerp voldoet aan de eisen uit de geluidnota.

Voorschriften

Voorschriften Leefbaarheid

1. De nog te realiseren woning mag enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
2. Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
3. 6 weken vóór de ingebruikname van de woningen moet bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring worden ingediend. Hieruit moet blijken dat aan de gestelde geluidsnormen, nadat

de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder zo'n geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen voor het aangevraagde.

Voorschriften Bouwbesluit

- Het opgebouwde constructie onderdeel, ter plaatse van het raamkozijn met mat vast glas en de voorzetwand, ter hoogte van de zijgevel op de begane grond dient een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te bezitten van minimaal 30 minuten.
- De Rc waarde van vloer dient minimaal 3,7 m².K/W te bedragen.
- De Rc waarde van het dak dient minimaal 6,7 m².K/W te bedragen.

Voorschriften Bodem

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling en nadere goedkeuring worden ingediend:

- Een actualiserend onderzoek, inclusief asbest, van het deel van de locatie waar vloeren worden vervangen dan wel verwijderd. Het onderzoek kan zich beperken tot de bovenste halve meter en tot minimaal een halve meter onder de maximale ontgravingsdiepte.

Voorschriften Riolering

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

De aanvraag is, voor zover het gaat over (wijzigingen aan-) de leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of 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. Gelet op de aard en omvang van de verbouwwerkzaamheden t.b.v. de functiewijziging zijn ingrijpende wijzigingen aan en/of nieuwe aanleg van gebouwinstallaties voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater noodzakelijk en die het “ontvlechten” van (eventueel gemengde) afvalwaterstromen rechtvaardigen. Daarmee wordt voldaan aan de thans geldende bouwregels van artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit 2012 en de milieuregels van artikel 10.29a van de Wet Milieubeheer. Gevolg hiervan en zoals blijkt uit de gegevens van de aanvraag is dat er nieuwe of te wijzigen (perceel-) aansluitleidingen op een openbare voorziening voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater (hierna: de openbare riolering) noodzakelijk zijn om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat.

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

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018. (hierna: NEN3215)
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) c.q. de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4e lid onder b en Wm artikel 10.29a) en mogen pas buiten het perceel (eventueel) worden samengevoegd in 1 leidingsysteem voor afvalwater.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- De gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet zijn voorzien van minstens 1 ontspanningsleiding die in verbinding staat met de buitenlucht en is uitgevoerd volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.

- 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).

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

Betreft nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van een hemelwaterafvoerleiding buiten het perceel:

- Plaats: volgens tekening "21140 -13 Fundering Nieuw", wijzigingsdatum 23-08-2021, 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: 125 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):

Betreft nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van een hemelwaterafvoerleiding buiten het perceel:

- Plaats: volgens tekening "21140 -13 Fundering Nieuw", wijzigingsdatum 23-08-2021, 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: 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.

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, wanneer de gevellijn gelijk is aan de kadastrale erfgrans, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen)
- Hemelwaterafvoeren ("regenpijpen") of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) bij (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht - 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.

Voor de nieuwe of gewijzigde aanleg van-, en aansluiting op perceel aansluitleidingen naar de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een verzoek op het Online loket van de gemeente Utrecht www.utrecht.nl/ worden ingediend.

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht of gewijzigd, 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)

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.
- 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).
- 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.
- 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