



* - B - H Z W A B O - 2 3 - 0 9 8 1 7 *
Datum 17 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-09817
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het constructief gewijzigd uitvoeren van een woningbouwproject, op het adres: Vader Rijndreef
plan De Mix, perceelnr. 1567, sectie H te 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

Verlengen beslistermijn

Op 3 mei 2023 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 kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
TEAM	Aangepast legesbedrag in overleg met Teamleider	

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening
staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte
van de leges bezwaar te maken.

Uitvoering

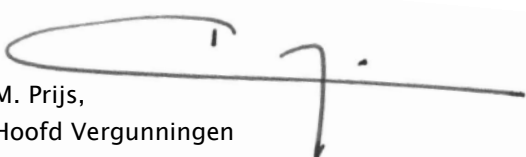
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: _____, e-mailadres: _____

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres nvon@utrecht.nl nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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

Activiteit 2.1, lid 1, onder a, Wabo.

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het onder HZ_WABO-21-08099 afgegeven afwijkingsbesluit. Hierbij is ook een besluit hogere grenswaarde geluid afgegeven.
- 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.
- De aanvraag betreft een constructieve wijziging op de reeds verleende vergunning waarbij ook enkele ondergeschikte architectonische wijzigingen worden doorgevoerd.

Overwegingen

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

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 voorschriften en voorwaarden uit de vergunning met kenmerk HZ_WABO-22-24819 blijven onverkort van kracht.
- 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 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 eerdergenoemde buiteninspecteur.
- 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 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 Brandweer

- De vluchtdeur(en) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend.
- De verlichting in het trappenhuis dient op de tekeningen en in het renvooi te worden weergegeven.

Voorwaarden Bouwbesluit

- Bescherming tegen geluid van installaties.

De rekenmethode van Bouwbesluit 2012 gaat niet uit van de cumulatie van het geluid van de installaties (ECLI:NL:RVS:2021:1752). De Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai kan derhalve niet toegepast worden. Ten minste drie weken voorafgaande aan de uitvoering van het project dient de aanvrager aan te tonen dat het cumulatieve geluidsniveau van de installaties van het gebouw, geen geluidsniveau veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie hoger dan 40 dB. Pas na akkoord van de genoemde toezichthouder mag overgegaan worden tot uitvoering van de werkzaamheden. Ten minste drie weken voorafgaande aan de uitvoering van het project dient de aanvrager aan te tonen dat het cumulatieve geluidsniveau van de installaties van het gebouw, geen geluidsniveau veroorzaakt ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie hoger dan 40 dB. Pas na akkoord van de genoemde toezichthouder mag overgegaan worden tot uitvoering van de werkzaamheden.

Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet een rapportage worden ingediend betreffende de volgende akoestische aspecten:

- het gemeten geluidsniveau van technische installaties als genoemd in afdeling 3.2 van het Bouwbesluit.
- Bescherming tegen geluid van buiten en Geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties
Ten minste zes weken voorafgaande aan het mededelen van het beëindiging van de bouwwerkzaamheden zoals bedoeld in artikel 1.25 van Bouwbesluit 2012, dient middels geluidsmetingen conform NEN5077 aangetoond te worden dat de bescherming tegen geluid van buiten en de geluidwering tussen ruimten voldoet aan de eisen van voor een te bouwen bouwwerk van afdeling 3.1 en afdeling 3.4 van Bouwbesluit 2012. Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet een rapportage worden ingediend betreffende de volgende akoestische aspecten:
 - De gemeten geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied als genoemd in de afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.
 - Het gemeten karakteristieke niveau verschil van luchtgeluid tussen ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.
 - Het gemeten contactgeluidniveau in ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.
- Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u middels detailtekeningen (schaal 1:5, 1:10 of 1:20) aannemelijk te maken dat de uitvoering van de vloerverwarming geen nadelige



gevolgen geeft voor de geluidsisolatie van de vloeren. Pas na akkoord van de genoemde toezichthouder mag overgegaan worden tot uitvoering van de werkzaamheden.

- De Wering van vocht
Uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte zijn, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht. Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dient aangetoond te worden dat de op de tekeningen weergegeven uitwendige scheidingsconstructies waterdicht zijn conform eerdergenoemde norm. Ook dient de Mupan-isolatie in voldoende mate beschermd te worden tegen vocht.
- De Luchtverversing en spuivoorziening
Uit de documenten blijkt niet hoe de gemeenschappelijke ruimten (verkeersruimten, portalen, liftschachten, etc) voorzien wordt van voldoende luchtverversing en de voor personen bestemde gedeelten vallen binnen een luchtstroomtraject. 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 van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.
 - De definitieve verdunningsfactorberekeningen waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit 2012.
 - Indien van toepassing: de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen een rapportage over de gemeten luchtdichtheid van het bouwwerk als bedoeld in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit.

Pas na akkoord van de genoemde toezichthouder mag overgegaan worden tot uitvoering van de werkzaamheden.

- De Energiezuinigheid
Ten minste zes weken voor de oplevering dienen blowerdoortesten uitgevoerd te worden en de rapportage met meetresultaten ingediend te worden bij de genoemde toezichthouder. De locaties dienen vooraf met de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving overlegd te worden. Pas na akkoord van de genoemde toezichthouder mag overgegaan worden tot uitvoering van de blowerdoortesten. Na uitvoering van de testen dienen de meetresultaten in een rapportage verwerkt te worden en ter goedkeuring aan de genoemde toezichthouder aangeboden te worden.
- De thermische isolatiewaarde van het dak dient een warmteweerstand te hebben van minimaal $6,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.
- De Afscheidingen van vloer, trap en hellingbaan
De vloerafscheidingen ter plaatse van vloeren welke hoger zijn gelegen dan 1,3m boven een aangrenzende vloer of terreinen, dienen een hoogte van te hebben van ten minste 1,2m gemeten vanaf de vloer. Andere vloerafscheidingen dienen een minimale hoogte te hebben van ten minste 1,0m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer. In afwijking hiervan heeft een vloerafscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer. De openingen in de vloerafscheidingen mogen niet groter zijn dan 10 cm in het gebied tussen 0,2m – 0,7m vanaf de vloer. Daarnaast mogen er geen opstapmogelijkheden in en/of nabij de vloerafscheidingen zijn in het gebied tussen 0,2m – 0,7m vanaf de vloer.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dient aangetoond te worden dat de sterkte van vloerafscheidingen, alsmede de aansluitingen van die vloerafscheidingen, zoals bedoeld in afdeling 2.3 van Bouwbesluit 2012 voldoet aan de constructieve veiligheidseisen. De vloerafscheidingen dienen in geheel onder andere te voldoen aan NEN-EN 1990, NEN-EN 1991, NEN 3569 en NEN 2608. Voorafgaande aan de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden, dient met de eerdergenoemde buiteninspecteur afgestemd te worden of, en zo ja welke, vloerafscheidingen getest zullen moeten worden met de 'slingerproef' en/of 'valproef'

- **Luchtverversing**
Uit de tekening met kenmerk OV-00S blijkt dat gebouwen blok B en C dicht op de erfgrenzen staan. Een aantal ruimten hebben spuiventilatievoorzieningen die in de scheidingsconstructie gelegen zijn die te licht liggen op de erfgrens (zie o.a. slaapkamer 2, bnr:007, blok C). Er dient aannemelijk gemaakt te worden dat de afstand tussen een voorziening voor spuiventilatie en de erfgrens voldoende is. Er is niet aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan artikel 3.32 van Bouwbesluit 2012.
- **Daglicht**
Uit de tekening met kenmerk OV-00S blijkt dat gebouwen blok B en C dicht op de erfgrenzen staan. Een aantal ruimten hebben daglichtvoorzieningen die in de scheidingsconstructie gelegen zijn die te licht liggen op de erfgrens (zie o.a. slaapkamer 2, bnr:007, blok C). Er dient aannemelijk gemaakt te worden dat de afstand tussen een voorziening van daglichtoppervlakte en de erfgrens voldoende is. Er is niet aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan artikel 3.75 van Bouwbesluit 2012.
- **Veiligheid onderhoud van gebouwen**
De checklist is niet voldoende onderbouwd en de veiligheidsaspecten die men beschrijft zijn niet uitvoerbaar. Men gaat er van uit dat onderhoud aan de buitengevel gepleegd kan worden middels een hoogwerker. De maximale hoogte van de bouwwerken is circa 19m. Het gebied zal omsloten worden middels enerzijds openbaar gebied met beperkte afstanden (beperkte breedte stoep), en anderzijds door groenvoorzieningen of erfgrenzen. De gevels zijn beperkt toegankelijk voor hoogwerkers en dergelijke voorzieningen.
Zoals eerder is aangegeven blijkt uit de reacties blijkt niet hoe veilig onderhoud op hoogte uitgevoerd kan worden. Gezien het binnegebied wordt ingericht is op voorhand niet aannemelijk dat een persoon in een hoogwerker in voldoende veilige mate onderhoud kan uitvoeren aan de gebouwen. Graag ontvangen wij een onderbouwing met tekeningen van de wijze waarop onderhoud uitgevoerd zal worden. Er is niet aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan artikel 6.53 van Bouwbesluit 2012.
- De BENG berekening is niet akkoord. Voor oplevering dient een geheel aangepaste Beng-berekening ter goedkeuring te worden ingediend. De aangepaste BENG-berekeningen dient conform NTA8800 te worden uitgevoerd (o.a. het glasoppervlakte, de aansluitingen en de hoogten van de gebouwen worden aangepast).
- De Isolatie vloer zoals aangegeven in detail 33, voldoet niet. Ter goedkeuring dient voorafgaand aan de werkzaamheden een aangepast detail te worden ingediend.

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: .
- 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

Bijlage 1

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

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, geveldraggers 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.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.