

LIAG architecten en bouwadviseurs

Postbus 85762  
2508 CL 'S-GRAVENHAGE

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)



Datum 2 december 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-29394  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:  
het bouwen van een woning en een bijbehorend bouwwerk op het adres: Johanniterweg 15 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 11 november 2019 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.

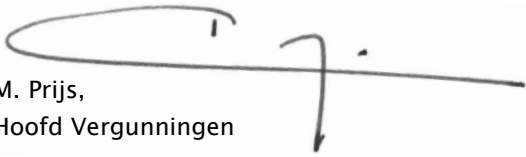
**Uitvoering**

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:

### 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 en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 15.2.2 lid e van het bestemmingsplan Het Zand. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling voor de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen, deze wordt in het voorliggende plan 3,3 meter;
- Het voorstelde hoofdgebouw past in de bouwregels voor hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen-1'. Er wordt hierbij rekening gehouden met de volgende bouwvoorschriften:
  - per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd.
  - de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter.
  - de afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of groen en de voorgevel van het (nieuw op te richten) hoofdgebouw, moet minimaal 4 meter en mag maximaal 15 meter bedragen.
  - de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen.
  - de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>.
- 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 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van de BOR, het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Uw aanvraag voldoet onder voorwaarden aan de betreffende criteria.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 15.2.2 lid e uit de voorschriften van het bestemmingsplan Het Zand door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 27 lid a van het bestemmingsplan. Het bijbehorende bouwwerk in het achtererfgebied wordt 3,3 meter hoog gemeten vanaf het peil. Dit is in strijd met de maximale bouwhoogte van 3 meter welke geldt voor bijbehorende bouwwerken conform het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft de mogelijkheid om af te wijken van deze bouwhoogte met een maximum van 10% wanneer de te verwachten negatieve gevolgen voor bezonning en privacy van belendende percelen gering zijn. In dit geval verwachten wij geen evenredige negatieve gevolgen, waardoor het plan stedenbouwkundig akkoord is. Wel verbinden wij de volgende voorwaarden aan het vrijstaande bijbehorende bouwwerk:
  - Het bijbehorende bouwwerk mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van aan wonen ondergeschikt gebruik. Te denken valt aan berging/atelier of een beroep of bedrijf aan huis. Een logiesfunctie of kamerverhuur is niet toegestaan.

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de volgende voorwaarden in acht worden genomen, genoemd in het bestemmingsplan Het Zand:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 60 m<sup>2</sup> bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend;
- geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## 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.
- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. 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.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
  - een rapport van een aanvullend bodemonderzoek.
  - de materiaal- en kleurmonsters (indienen bij het bureau van de welstandscommissie [www.welstandutrecht.nl](http://www.welstandutrecht.nl)).
  - een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
  - een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- 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 Brandveiligheid (VRU)

- De op de tekening weergegeven rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

#### Voorschriften Archeologie

- Krachtens de Monumentenwet 1988 is het verboden om zonder opgravingbevoegdheid archeologische overblijfselen te vernietigen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan dient conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. Ruimte afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030 – 2862756 / [archeologie@utrecht.nl](mailto:archeologie@utrecht.nl) te worden gedaan.

#### Voorschriften Constructie

- U dient nog een geotechnisch onderzoek (sondering) aan te leveren met hierin een advies en een funderingsplan.
- De constructieve veiligheid moet nog nader worden beoordeeld en uitgewerkt. Deze gegevens (*hieronder cursief aangegeven*) mogen later ter controle worden ingediend, **uiterlijk 3 weken voor de uitvoering** van de betreffende bouwwerkzaamheden.

*Uitvoeringstekeningen en bijbehorende berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen en de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid, brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.*

De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan de eisen van de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Complexe computerberekeningen moeten zijn voorzien van een validatie (bijv. handberekening). Tekeningen en berekeningen moeten zijn geaccordeerd door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur. Zie ook het Compendium voor Constructieve Veiligheid (2011). De constructieve documenten kunt u indienen via het email-adres: [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) de en een CC naar behandelende toetser. U wordt verzocht op al uw correspondentie Ons kenmerk en het Onderwerp te vermelden.

#### **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).
- Voor informatie over de ligging van het straatpeil kunt u contact opnemen met de gebiedsbeheerder van Stadsbedrijven in het betreffende gebied, bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030.
- Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina [www.hdsr.nl/vergunningen](http://www.hdsr.nl/vergunningen) treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
- 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:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.

#### **Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren (Bouwbesluit 2012 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 is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater in de bestaande situatie voorzien van een perceelaansluitleiding<sup>1</sup> op de openbare riolering. Voor de afvoer van hemelwater is het bouwwerk in de bestaande situatie aangesloten op het oppervlaktewater.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) 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.

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

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

De aanwezige perceelaansluitleiding moet 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 leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.

##### *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-28640\_SWR\_V1** d.d. 07-10-2019.

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

- Plaats, aanlegdiepte en diameter: als bestaand.

---

<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: Riolortekening opvragen)

*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 nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden binnen het erf toepassen.
- Bij een directe lozing van hemelwater in een oppervlaktewater moet de afvoerleiding worden voorzien van een uitstroomvoorziening type 0 (beton), zonder krooshek.

*Voorschriften voor de afvoer of verwerking van hemelwater:*

Op grond van de Wet Milieubeheer, het vigerende bestemmingsplan/Omgevingsplan en het Bouwbesluit gelden de volgende voorschriften om (niet- verontreinigd) hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute terug in het milieu te brengen voor zover redelijkerwijs van perceeleigenaar kan worden geverg.

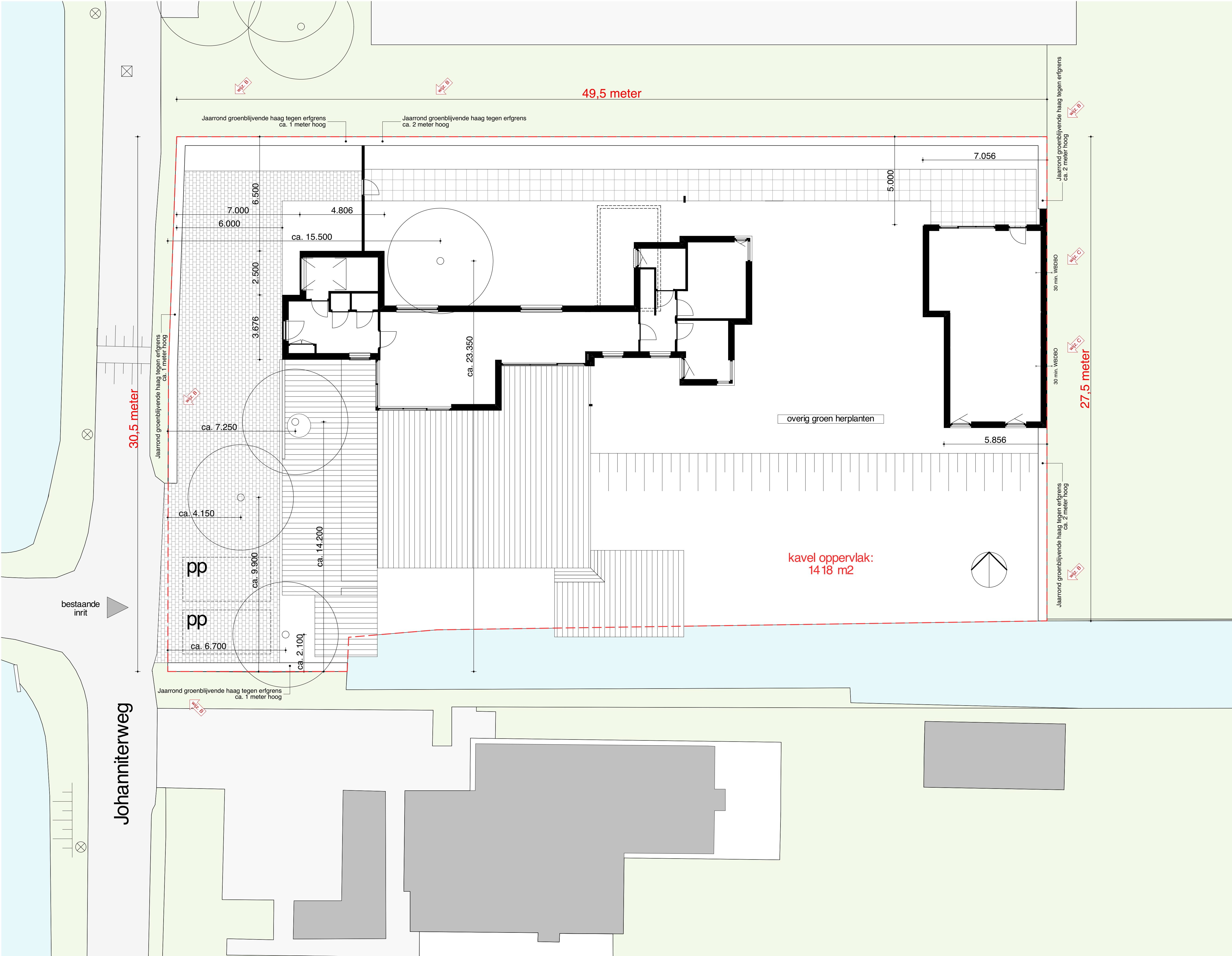
Het hemelwater van het verhard oppervlak van het perceel moet lozen in oppervlaktewater.

*Lozen in een oppervlaktewater:*

In de nabijheid van het bouwwerk en perceel is een oppervlaktewater aanwezig waarop hemelwater kan worden geloosd. Voor het lozen van hemelwater in een oppervlaktewater en voor werkzaamheden in of rond een oppervlaktewaterlichaam is op grond van de Waterwet en Keur een afzonderlijke toestemming (Watervergunning) van het daartoe bevoegd gezag noodzakelijk. Vaak kan volstaan worden met een melding.

Meer informatie is te vinden op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).





J		
H		
G		
F		
E		
D		
C	05-11-2019	brandadvies VRU
B	03-10-2019	
A	06-09-2019	omgevingsvergunning
Editie	Datum	Getekend

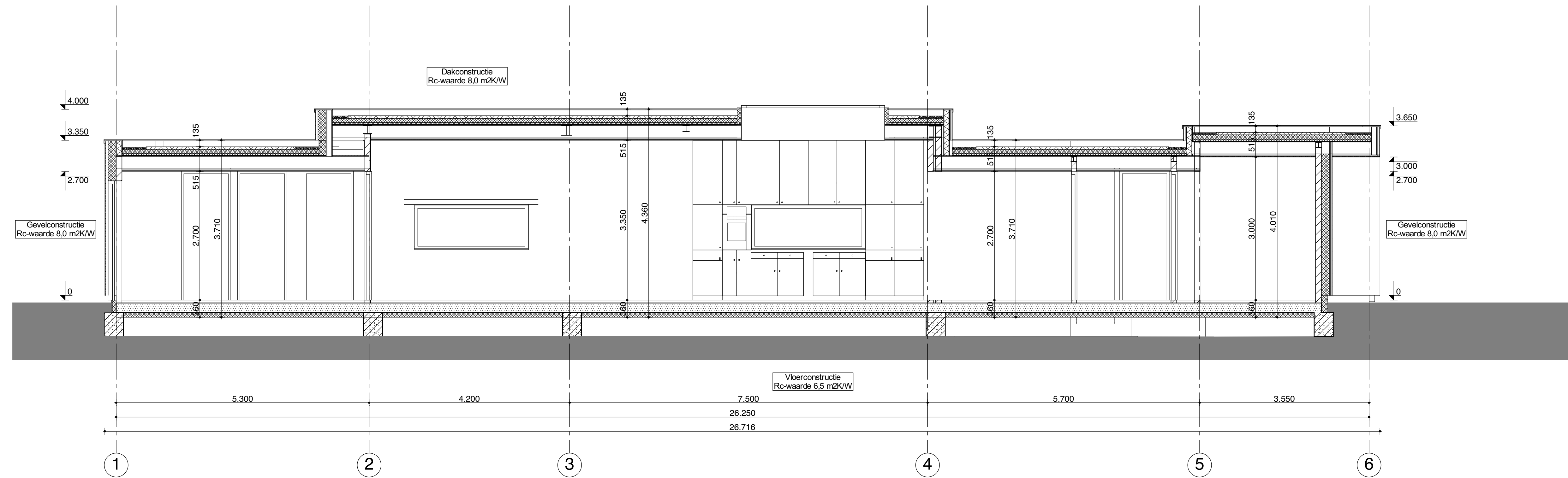
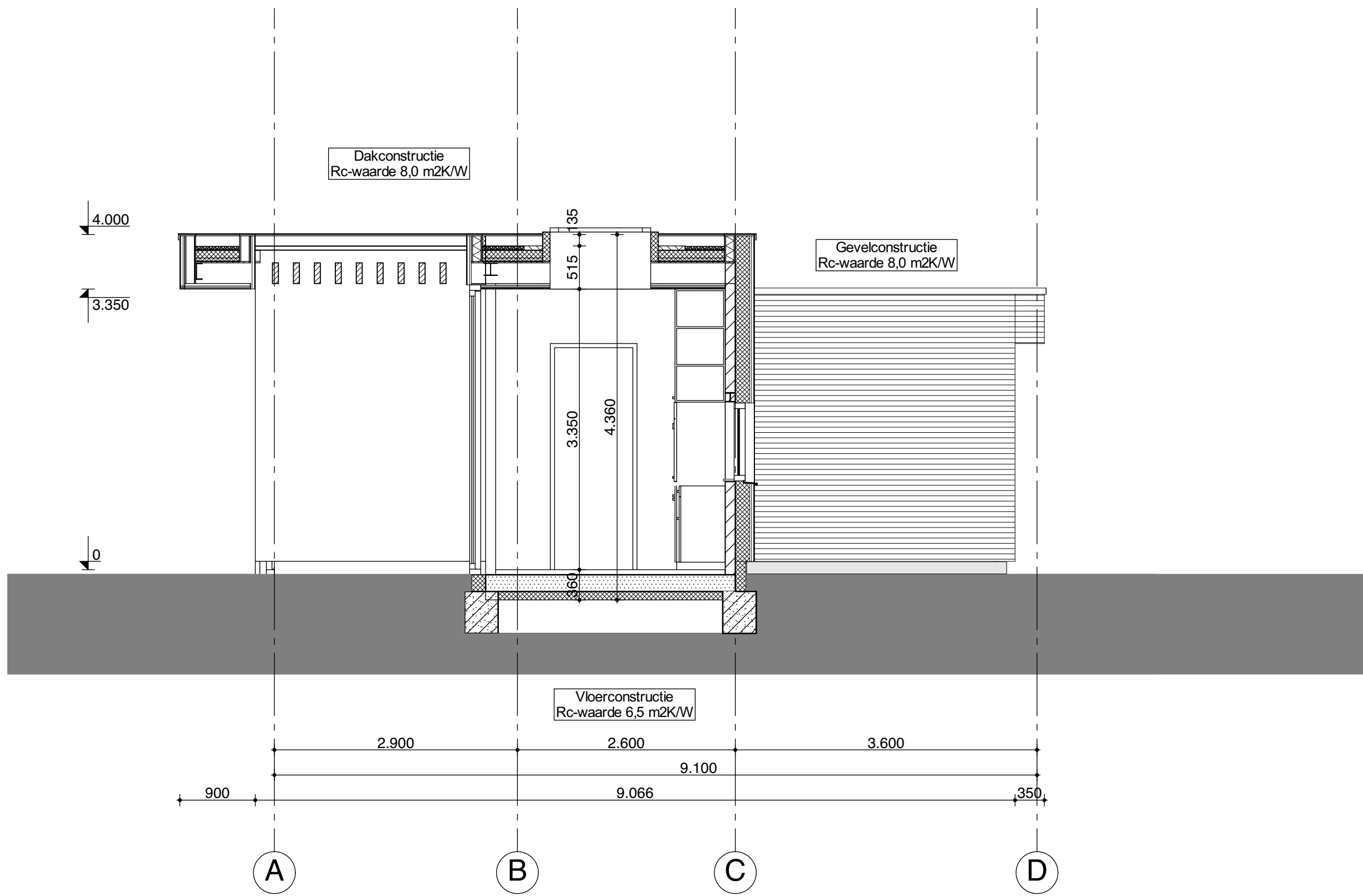
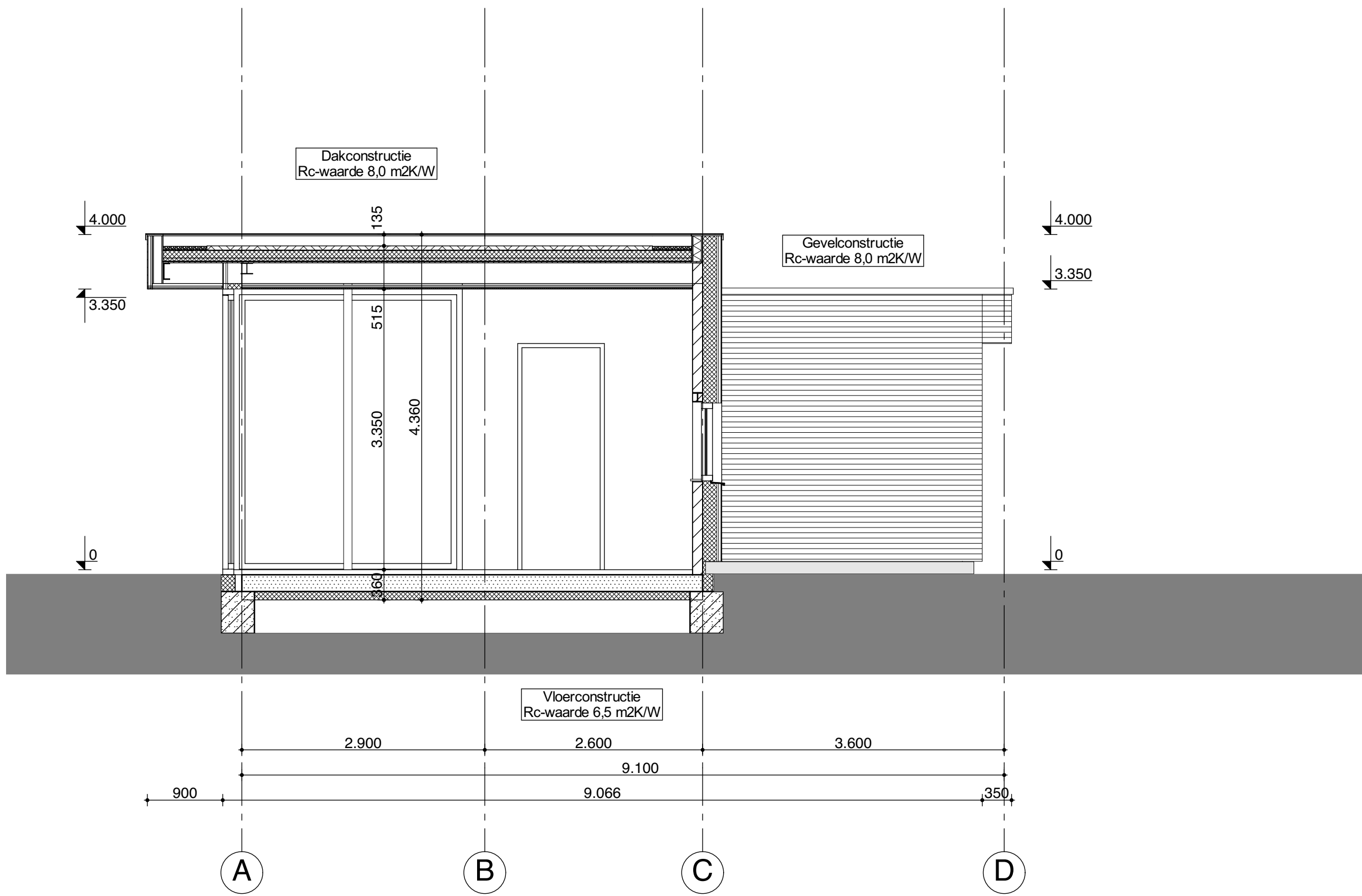
Werknummer	1906
Bladnummer	Fase BA SIT-02
Schaal	1:100
Formaat	A1
Omschrijving	situatie kavel

Villa R  
Utrecht



**LIAG**  
architecten + bouwadviseurs  
Postbus 85762  
2508 CL Den Haag  
+31 (0)70-3507272  
info@liag.nl  
www.liag.nl





#### RENVOOI BOUWKUNDIG

- gevelafwerking op regelwerk
- niet gebakken steen
- gestorte beton
- prefab beton
- isolatie
- vloerregels d.h.g.
- inblaaspunt ventilatie
- afzuigpunt ventilatie
- rookmelder
- HWA
- hemelwaterafvoer (inpandig)
- NO
- noodoverlaat

J			
H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	06-09-2019		omgevingsvergunning
Editie	Datum	Getekend	

Werknummer	1906
Bladnummer	Fase
	BA DRS-01
Schaal	1:50
Formaat	A1
Omschrijving	doorsnedes

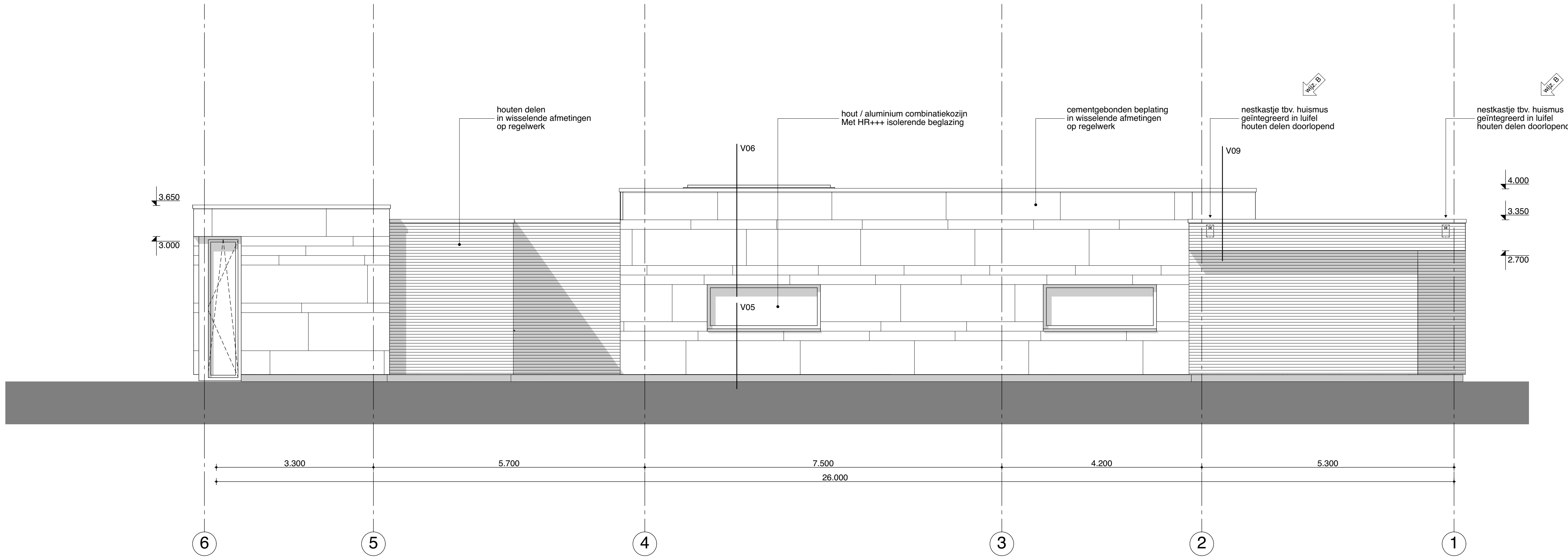
Villa R  
Utrecht



**LIAG**

architecten + bouwadviseurs

Postbus 85762  
2508 CL Den Haag  
+31 (0)70-3507272  
info@liag.nl  
www.liag.nl



noordgevel



oostgevel

J			
H			
G			
F			
E			
D			
C			
B	03-10-2019		nestkastjes huismus
A	06-09-2019		omgevingsvergunning
Editie	Datum	Getekend	

Werknummer	1906
------------	------

Bladnummer	Fase	
BA	GVL-02	

Schaal	1:50
--------	------

Formaat	A1
---------	----

Omschrijving	gevels
--------------	--------

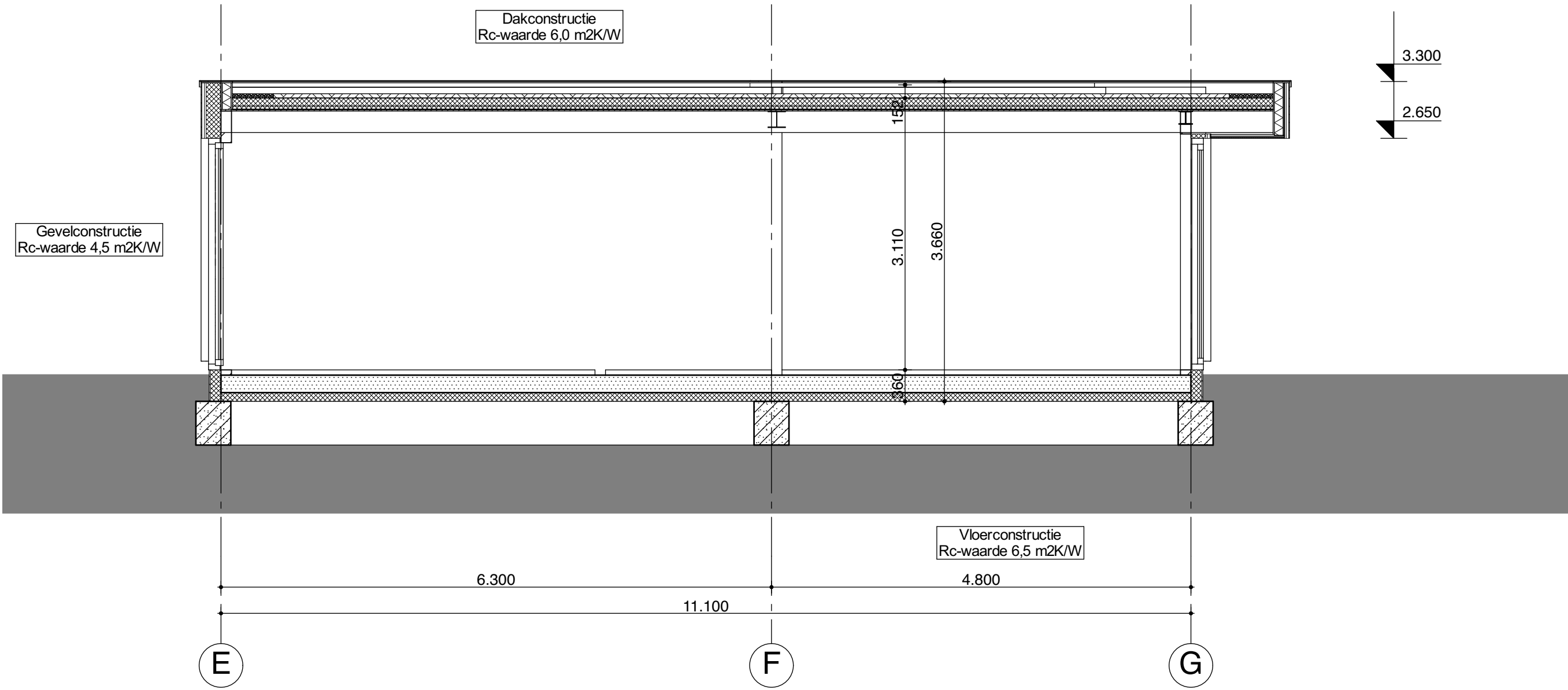
Villa R  
Utrecht



LIAG

architecten + bouwadviseurs

Postbus 85762  
2508 CL Den Haag  
+31 (0)70-3507272  
info@liag.nl  
www.liag.nl

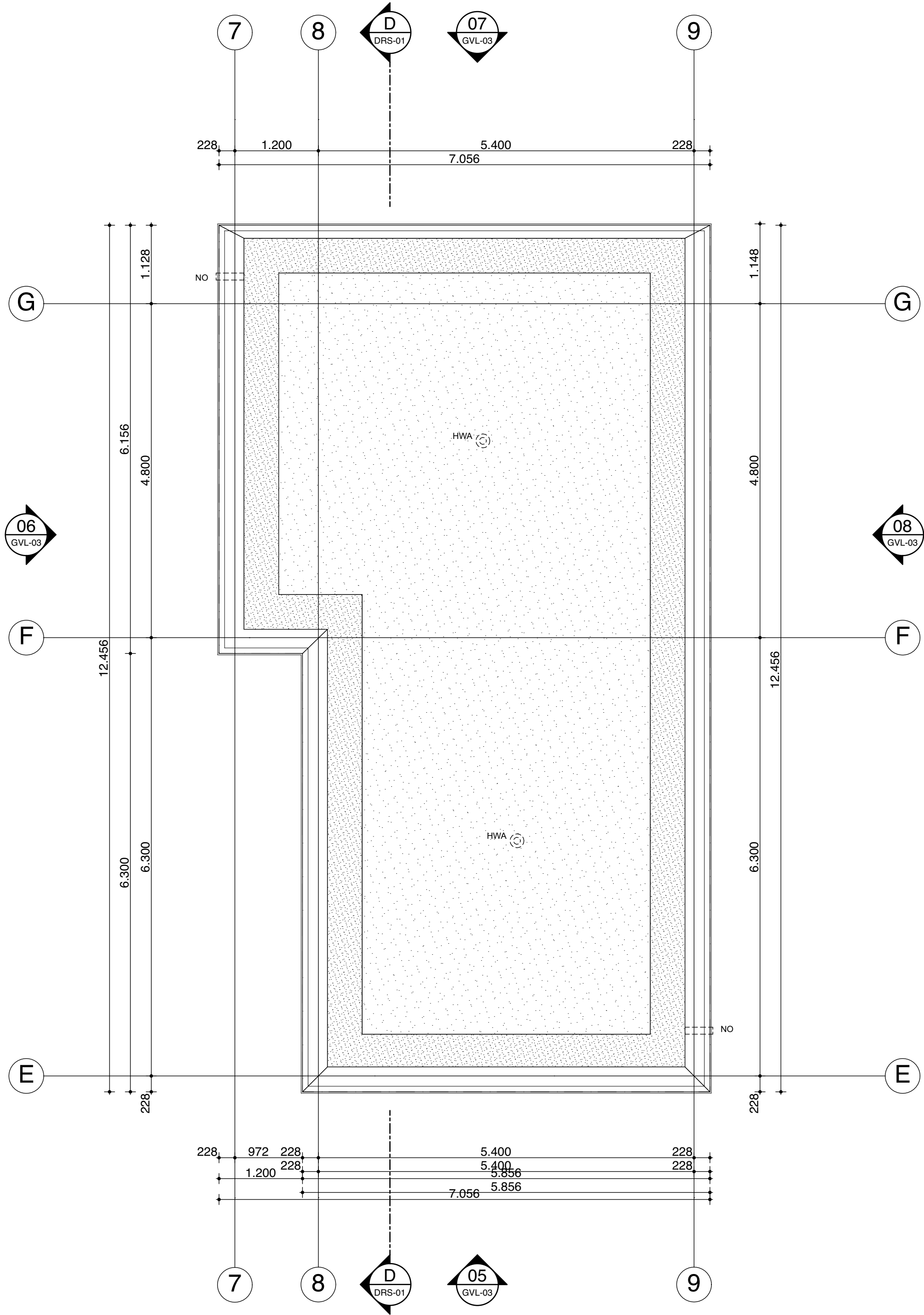
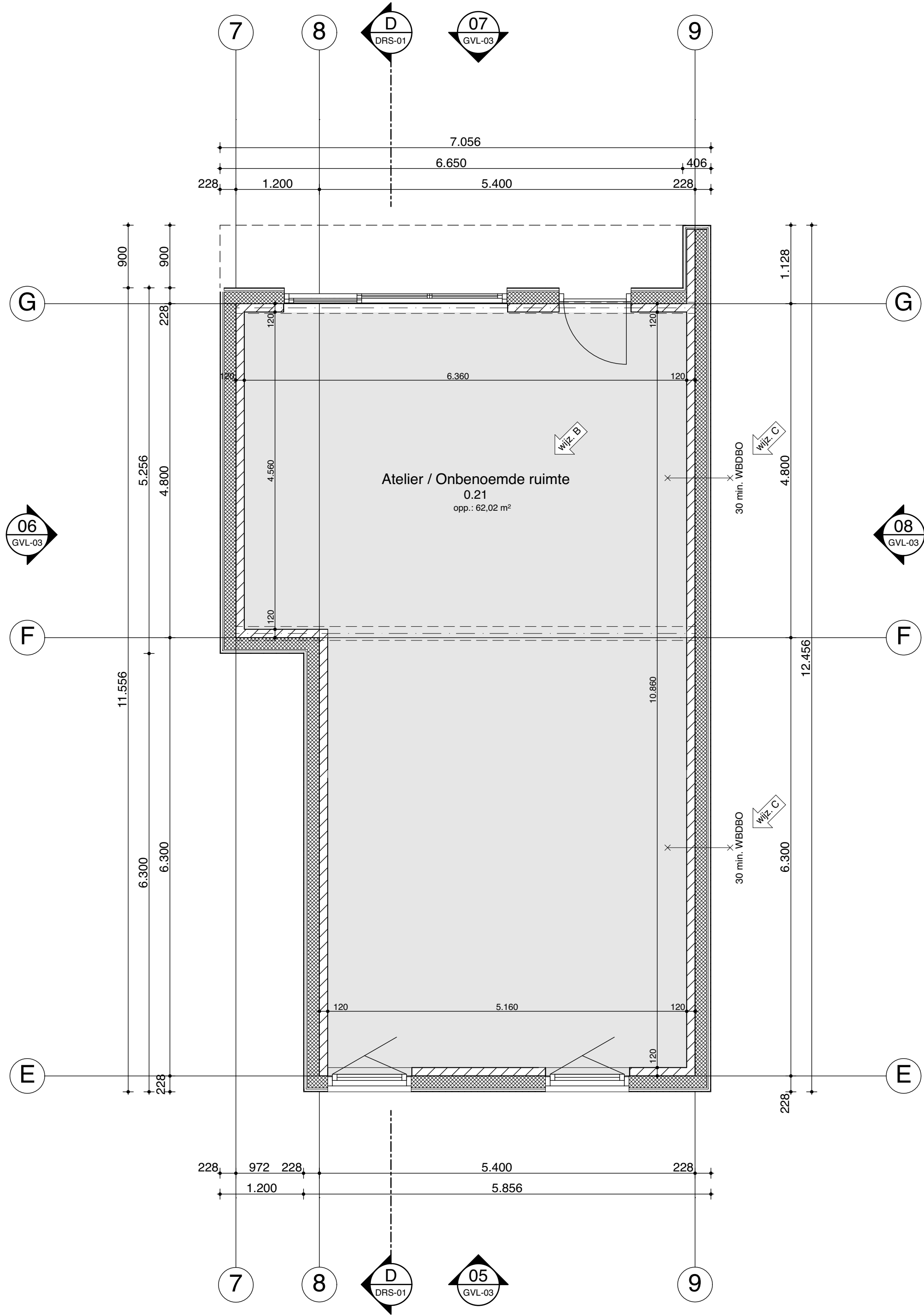


RENVOOI BOUWKUNDIG

- gevelafwerking op regelwerk
- niet gebakken steen
- gestorte beton
- prefab beton
- isolatie
- vloertegels d.h.g.
- inblaaspunt ventilatie
- afzuigpunt ventilatie
- rookmelder
- HWA
- hemelwaterafvoer (in pandig)
- NO
- noodoverlaat

wijz. C

Alle gevelafwerking van dichte geveldelen dient te worden uitgevoerd in brandklasse 4, en brandvoortplantingsklasse D



J		
H		
G		
F		
E		
D		
C	05-11-2019	brandadvies VRU
B	03-10-2019	ruimte aanduiding
A	06-09-2019	omgevingvergunning
Editie	Datum	Getekend

Werknummer	1906
Bladnummer	Fase BA PLG-02
Schaal	1:50
Formaat	A1
Omschrijving	plattegronden en doorsnede vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Villa R  
Utrecht



**LIAG**  
architecten + bouwadviseurs  
Postbus 85762  
2508 CL Den Haag  
+31 (0)70-3507272  
info@liag.nl  
www.liag.nl