



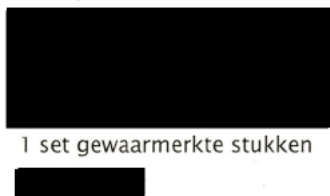
Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Telefoon 14030
Web: www.utrecht.nl

Synchroon B.V.



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges



Datum 7 september 2016
Ons kenmerk HZ_WABO-16-16313
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 08 SEP 2016
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de adressen Kamilleweg 1, Laurierweg 105 t/m 122, Kerrieweg 2 en 3 en Kardemomweg 4 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 23 mei 2016 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-16-16313. Ons besluit over uw aanvraag voor het bouwen van 22 woningen heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 7 juli 2016 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

Publicatie

Op 27 mei 2016 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij geen reacties ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen). Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dit voor uw eigen risico. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoonnummer (030) 286 1096.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Registratie werkzaamheden

Wij wijzen u op de verplichting voor het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zoals dit in het aanhangsel wordt genoemd. Deze melding kan digitaal worden ingediend via een link op de pagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht

Daarnaast moeten de werkzaamheden gereed worden gemeld. Hiervoor kunt u contact opnemen met de inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, [REDACTED], telefoonnummer: [REDACTED]

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [REDACTED]
telefoonnummer: [REDACTED]

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 7 september 2016 aan Synchroon B.V. voor het project het bouwen van 22 woningen op het adres Kamilleweg 1, Laurierweg 105 t/m 122, Kerrieweg 2 en 3 en Kardemomweg 4 te Utrecht.

De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, het bouwen.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 5 lid 2.2 van het bestemmingsplan "Hoge Weide ontwikkeling tweede herziening". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gestelde hoogte-eis van bouwwerken geen gebouw zijnde. De erfafscheiding bij de hoekwoningen ligt formeel voor de voorgevel (aan deze zijde is de voordeur aanwezig). Voor de voorgevel mogen alleen erfafscheidingen worden gebouwd van maximaal 1 meter hoog.
- Uw aanvraag valt in gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit in werking is getreden of een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd als bedoeld in artikel 3.3 van de Wabo.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo is een aanhoudingsgrond aanwezig.

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 het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 5 lid 2.2 uit de voorschriften van het bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo zijn wij bevoegd om de aanhoudingsgrond te doorbreken. Voor dit besluit is van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- Voor alle hierna te noemen stukken die voor nadere beoordeling moeten worden ingediend geldt het volgende: is de aanvraag via het Omgevingsloket Online (OLO) ingediend dan moeten deze gegevens via dit digitale loket worden toegezonden. Is de aanvraag op papier ingediend dan moeten deze gegevens in papieren vorm (in enkelvoud en voorzien van het kenmerk van de vergunning) worden ingediend, ter attentie van de eerder genoemde buiteninspecteur van Toezicht & Handhaving.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning worden uitgevoerd. Indien gebouwd wordt in afwijking van deze vergunning zal handhavend worden opgetreden.
- U moet de start van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgraaf- en funderingswerkzaamheden) tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.

- Daarnaast moet u het storten van beton tenminste één dag van tevoren melden bij de eerder genoemde inspecteur van Toezicht & Handhaving.
- Hierbij wordt goedkeuring gegeven aan het constructieprincipe. Uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden dienen de definitieve constructiegegevens ter goedkeuring te worden ingediend.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

- De in rood op de tekening(en) aangegeven brandveiligheidsvoorzieningen moeten worden uitgevoerd.

Gegevens over deuren/wanden, kleppen en doorvoeringen etc. indienen: artikel 2.84

Voorschrift: Artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Er is niet voldoende aangetoond dat de WBDBO van scheidingen waarvoor een brand- of rookwerendheidseis geldt voldoet.

Maatregel: Indien de brandwerende beglazing afwijkt van de classificatie EI (stabiliteit en temperatuursisolatie), moet dit conform NEN 1413 op tekening worden verwerkt en ter beoordeling worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Toelichting: Afhankelijk van de situatie kan voor een brand- en/of rookwerende scheiding een eis gelden voor één- of tweezijdige bescherming en kan de uitvoering van de brandwerendheid (E, EW, EI) verschillen. Aangezien in de aangeleverde documenten en tekeningen geen informatie staat over de uitvoering van de brandwerendheid, is uitgegaan van de hoogste waarde (EI en tweezijdige bescherming). Mocht u van mening zijn en kunnen aantonen dat een andere uitvoering voldoet, dan kunt u de gegevens hiervoor aanleveren ter beoordeling.

Hoofdstuk 6 Voorschriften bij installaties

Afdeling 6.7 Bestrijden van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Voorschrift: Artikel 6.30 lid 1 van het bouwbesluit 2012.

Constatering: De aanwezige bluswatervoorziening is minimaal.

Advies: Extra bluswatervoorzieningen met een capaciteit van 30m³/h aanleggen.

Toelichting: De aanwezige bluswatervoorziening valt binnen de norm. Op de Kerrieweg is echter maar één ondergrondse brandkraan aanwezig (kraannummer 7593). Bij storing aan deze ondergrondse brandkraan is de bluswatervoorziening onvoldoende. Geadviseerd wordt om extra bluswatervoorzieningen te realiseren aan de noordzijde van de Kamilleweg en bij de kruising tussen Kardemonweg en Laurierweg. Voor het bespreken van de bluswatervoorziening kan contact opgenomen worden met de gemeente Utrecht, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Voor advies over de bluswatervoorziening kan contact opgenomen worden met de Veiligheidsregio Utrecht, team ondersteuning repressie.

Overige voorschriften Bouwbesluit

- De hoofddraagconstructie van de vierlaagse woningen dient een weerstand tot bezwijken te hebben van 90 minuten.
- De op tekening in rood gemaakte opmerkingen dienen als zodanig te worden uitgevoerd.
- Installaties (bijvoorbeeld radiatoren, leidingen, badkuipen en kranen) zijn ook opstapmogelijkheden als bedoeld in artikel 2.20 Bouwbesluit.
- Indien u een bad aanbied dat onder het raam wordt geplaatst mag het raam alleen te openen zijn in kiepstand met een maximale opening van 10 cm. Het raam dient uitgevoerd te worden conform NEN-EN 1990, NEN-EN1991 en NEN 2608.
- Aangetoond dient te worden dat de units van de warmtepompen voldoen aan afdeling 3.2 Bouwbesluit Geluid van installaties).

Aandachtspunten

- U heeft een aanvraag ingediend voor het bouwen van 22 woningen Hoge Weide te Utrecht. Het gebied waarin de woningen worden gebouwd is aangeduid als 30 km zone. Er loopt echter ook een busbaan voor de deur waardoor de geluidbelasting op de gevels hoger blijkt dan gebruikelijk is in een 30 km zone, ca. 62dB. Omdat er geen hogere grenswaarde procedure is gevolgd in het bestemmingsplan kan de gemeente geen eisen stellen aan het geluidniveau binnen de woning. Hierdoor voldoen de woningen niet aan de eisen die generaal voor nieuwbouwwoningen gelden. Wij adviseren u derhalve om in de geluid belaste gevels geluidwerende voorzieningen te treffen om het geluidniveau binnen de woningen, voor de bewoners, naar een acceptabel niveau te brengen. De kwaliteit van de woningen zal hierdoor voor de bewoners enorm toenemen.
- 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 Stadswerken 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 op telefoonnummer: 030 – 286 00 00.
- Wij wijzen u erop dat uw project ligt in een archeologisch waardevol gebied. Mogelijk heeft u een archeologievergunning nodig. U kunt hierover contact opnemen met de afdeling Erfgoed, contactpersoon mevrouw A. Bakker, telefoonnummer: 030 – 286 39 90. Indien een archeologievergunning vereist is, is het verboden werkzaamheden uit te voeren alvorens u beschikt over een geldige archeologievergunning.
- Voor informatie over de ligging van het straatpeil kunt u contact opnemen met de gebiedsbeheerder van Stadswerken in het betreffende gebied, bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 030 – 286 00 00.
- 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:
 - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - o de vergunninghouder dit verzoekt.

Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren BB 6.15 t/m 6.18)

Voor de nieuwbouwwerken zijn nieuwe aansluitingen op de openbare riolering gewenst om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat. In de nabijheid van de nieuwbouwwerken of perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

In de nabijheid is een openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel mag worden gebracht. In de volgende voorschriften en specificaties wordt verder ingegaan op het leidingplan voor riolering (huishoudelijk afvalwater) en hemelwaterafvoeren van het bouwwerk/de bouwwerken tot en met de eigendomsgrens en/of voor het (laten) maken van (nieuwe) aansluitingen op de (openbare) riolering.

Voorschriften:

Riolering- en hemelwaterafvoeren moeten voldoen aan het Bouwbesluit, in het bijzonder NEN 3215 en NTR3216. De leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater binnen het perceel/de percelen moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de eigendomsgrens.

Het (principe)leidingplan betreft tekeningnummer DO-02 en DO-03, schaal 1:200; datum 06-06-2016 zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

De "in rood" op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekeningen met kenmerk DZ_INH_RIO-18611_1.6a_SWR_V1 en DZ_INH_RIO-18611_1.9a_SWR_V1 d.d. 03-08-2016.

Zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn zoals bedoeld in BB2012 art. 6.18 lid 2 uitvoeren volgens het principe NTR 3216-2012 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. (rekening houden met een maximale zakking van < 100mm)

Het gebruik van flexibele aansluitstukken (slangen) of polderexpansiestukken in de gebouw- of terreinriolering (binnen de eigendomsgrens) is voor rekening en risico van vergunninghouder.

Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan.

Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, nagelvast tegen het bouwwerk aanbrengen (= gebouwriolering) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de regenpijp die, als het hemelwaterriool het water niet kan afvoeren, het water af laat stromen over tuin of straat.

Hemelwaterleidingen mogen eventueel per 2 woningen worden samengevoegd tot 1 aan de eigendomsgrens aan te bieden leiding. Het samenvoegen van de leidingen moet in dat geval wel binnen de eigendomsgrens plaatsvinden (verslepen langs de voorgevel.)

Bij de dimensionering van de hemelwaterleiding vanaf het achterterrein (160 mm) in het mandelig gebied 1.6a, 1.6b, 1.9a en 1.9b is mogelijk geen rekening gehouden met de afvoer van hemelwater van de bouwwerken aan de noordzijden van het plangebied grenzend aan de Laurierweg. Om die reden moet HWA van de bergingen over maaiveld naar het mandelig gebied worden geloosd.

De verzamelleiding(en) voor hemelwater binnen de eigendomsgrens tot aan de aansluitpunten op de openbare hemelwaterriolering moeten anders dan door of namens de gemeente blijvend gemeenschappelijk worden beheerd

Voorschriften op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub.a:

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-18611_1.6a_SWR_V1 en DZ_INH_RIO-18611_1.9a_SWR_V1 d.d. 03-08-2016 en/of op nadere aanwijz van Bureau Negen Tien afd. Realisatie.

- Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte,
 - Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens,
 - Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Voorschriften op grond Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub b:

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-18611_1.6a_SWR_V1 en DZ_INH_RIO-18611_1.9a_SWR_V1 d.d. 03-08-2016 en/of op nadere aanwijz van Bureau Negen Tien afd. Realisatie.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op of ter plaatse van de eigendomsgrens,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur groen RAL 6024 (infiltratie of directe lozing)

Realisatie van nieuwe (perceel) aansluitingen op de openbare riolering Leidsche Rijn:

Nieuwe aansluitingen op de openbare riolering worden niet anders dan door of vanwege de gemeente Utrecht gerealiseerd. Minimaal **20 werkdagen** voordat moet worden aangevangen met de realisatie van nieuwe aansluitingen op de openbare riolering moet door middel van een schriftelijke opdrachtverstrekking (of per e-mail bericht) om aansluiting worden verzocht bij: Gemeente Utrecht, Bureau Negen Tien, Afdeling Realisatie

Vermeld in de schriftelijke opdrachtverstrekking minimaal de volgende gegevens:
opdracht tot aansluiting(en)
locatie aansluiting(en)
kenmerk en/of afschrift Omgevingsvergunning
factuuradres t.b.v. aansluitkosten.

De gemeente Utrecht (in deze vertegenwoordigd door Bureau Negen Tien) behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, diepte en diameter, zoals bedoeld in Bouwbesluit 2012 artikel 6.18 lid 4a en 4b door te voeren indien zij dit noodzakelijk en/of redelijk acht.

Totaal aantal aansluitingen:

Bestemd voor huishoudelijk afvalwater (DWA): 22 stuks (125 mm)
Bestemd voor hemelwater (HWA): 17 stuks (125 mm)

Aansluitkosten riolering (nieuwbouwprojecten Leidsche Rijn):

Indien de aansluitkosten niet uit hoofde van een eerder door vergunninghouder met de gemeente gesloten overeenkomst zijn voldaan, dient minimaal 20 werkdagen voordat de aansluitingen gerealiseerd moet worden door/namens vergunninghouder een schriftelijke (of per e-mail bericht) opdracht aan de genoemde afdeling worden verleend.

In al deze gevallen geldt:

De aansluitkosten zijn op basis van nabalculatie voor rekening van vergunninghouder. Hiervoor ontvangt vergunninghouder een aparte factuur.

Onder aansluitkosten wordt verstaan: ALLE te maken kosten welke voor het realiseren van de aansluitingen op het gemeenteriool noodzakelijk zijn, eventuele onderzoeks- en (her)ontwerpkosten zijn hierbij inbegrepen.

Tevens vallen de kosten voor toeslagen, tijdelijke grondwaterverlagingen (bemalingen), tijdelijke verkeersmaatregelen, herstel van tijdelijke of permanente verhardingen en de kosten voor het aanvragen van (al dan niet tijdelijke) overige toestemmingen onder de aansluitkosten

Voor gevallen waarbij aansluitkosten zijn voldaan uit een overeenkomst tussen vergunninghouder en gemeente geldt alleen een meldingsplicht en een schriftelijk verzoek tot aansluiting. Vergunninghouder of diens gemachtigde overlegt vooraf een afschrift van de betreffende overeenkomst aan de genoemde afdeling.

Afvalwaterlozingen:

Afvalwaterlozingen moeten voldoen aan de Wet Milieubeheer en het Besluit Lozen Afvalwater Huishoudens (Blah) bij lozingen vanuit huishoudens

Bij onjuist gebruik van de particuliere riolering zijn de kosten voor onderhoud of herstel van het particuliere of openbare riolering volledig voor rekening van perceeleigenaar.

Onder onjuist gebruik wordt in ieder geval inbegrepen:

het via deze aansluiting(en) lozen van stoffen die, vanwege hun aard en samenstelling, verstoppingen in de aansluitleiding(en) of hoofdriool veroorzaken of kunnen veroorzaken en/of de constructie van de aansluitleiding(en) of hoofdriool aantasten of aan kunnen tasten.