

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



* - B - H Z W A B O - 1 9 - 1 2 9 1 0 *
Datum 23 juli 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-12910
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **26 JULI 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor: het verbouwen van de verdieping van een bedrijfsruimte tot woning met dakterras op het adres: Rijksstraatweg 134A in De Meern.

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.officiëlebekendmakingen.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 20 juni 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:

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

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3, van de beheersverordening Veldhuizen. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- 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 Veldhuizen door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- De aanvraag betreft het verbouwen van de verdieping van een bedrijfsruimte (banketbakkerij) tot een woning met een terras. Het vormen van een burgerwoning boven het bedrijf is niet mogelijk. Echter het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern, dat nu ter inzage ligt, biedt wel de mogelijkheid om een bedrijfswoning te maken dat gekoppeld is aan het bedrijf op dezelfde kavel. Stedenbouw kan vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan akkoord gaan met een bedrijfswoning. Door de aanvrager is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het onderliggende bedrijf (banketbakkerij).

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 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.
- Luchtverversing: Verblijfsruimten van ventilatieroosters voorzien overeenkomstig NEN1087 en artikel 3.38 Bouwbesluit uitvoeren waarbij een verblijfsruimte een voorziening voor luchtverversing heeft met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeropervlakte met een minimum van 7 dm³/s.

- Brandveiligheid: In de vluchtweg wordt een optische rookmelder geplaatst die is aangesloten op het elektriciteitsnet (Bouwbesluit, artikel 6.21). De rookmelders zijn uitgevoerd met een back-up batterij overeenkomstig NEN 2555.
- De nog te realiseren woning mag enkel gebruikt worden als zelfstandige woning;
- Short Stay, vakantieverblijf hoe ook genaamd is niet toegestaan;
- Voor de ingebruikname van de woning dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend; eventuele aanvullende geluidsvoorzieningen dienen binnen 4 weken na voorafgaande accordering door de gemeente te worden uitgevoerd. Op grond van de fysieke kwaliteitseisen dient de nieuwe woonruimte te voldoen aan de norm NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruiden.
- 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.

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).
- 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 art 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 afdeling 6.4, artikel 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 perceel aansluitleidingen¹ op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in het bouwwerk en 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 en/of hemelwaterriool noodzakelijk zijn om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder *Aandachtspunten riolering en hemelwater*.

Voorschriften riolering en hemelwater:

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215/NTR 3216.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het erf.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5 %), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art 4.2.6 van NEN3215.
- 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 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 3216-2012 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 < 100mm).
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, "nagelvast" tegen het bouwwerk aanbrengen (= onderdeel gebouwriolering). Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de

¹ Met een perceel aansluitleiding 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 perceel aansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht (www.utrecht.nl product: Riolotekening opvragen)

openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe)leidingplan betreft tekeningnummer "Bouwkundig splitsen van opslagruimte naar opslag op begane grond en woning op verdieping", schaal 1:100, datum 02-06-2019, zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

De "in rood" op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-17734_SWR_V1** d.d. 20-06-2019.

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

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-17734_SWR_V1 d.d. 20-06-2019, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten miste 40 cm, ten hoogste 45 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf, tenzij anders aangegeven
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub b (hemelwater)

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-17734_SWR_V1 d.d. 20-06-2019, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten miste 40 cm, ten hoogste 45 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf, tenzij anders aangegeven
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

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

De gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen-BORG, behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van riolering en hemelwaterafvoeren ter plaatse van de grens van het erf, zoals bedoeld in het Bouwbesluit door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

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

- Alle op de openbare riolering 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.

Het leidingverloop van hemelwaterafvoeren buiten het gebouw moet in stand blijven.

De perceel aansluitleidingen, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd.

Aandachtspunten riolering en hemelwater:

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

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken.

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/

Meer informatie en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:

www.utrecht.nl/water

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht t.b.v. de bouwontwikkeling wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond het Handboek Openbare Ruimte 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).

Meer informatie over Kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op: www.utrecht.nl/water