

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



Datum 31 oktober 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-26480
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het verbouwen van een berguimte tot twee woningen op het adres: Oudkerkhof 31D 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 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

Verlengen beslistermijn

Op 21 oktober 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

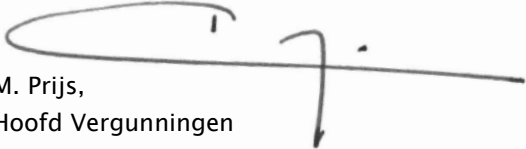
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving,

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 afwijking bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 6 'Centrum-3' van het bestemmingsplan "Binnenstad".
- Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 30 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling dat de afdekking van een hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd met dien verstande dat het toevoegen van een kap op een plat dak wel is toegestaan.
- 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 artikel 30.8 van het bestemmingsplan:

Er kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in lid 30.2 onder d ten behoeve van het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

Het gebouw heeft vastgestelde architectonische- en bouwhistorische waarden en ligt binnen het beschermd stadsgezicht.

De huidige vergunningaanvraag gaat over het verbouwen van een bergruimte tot twee woningen.

Hierin wordt een tussenlid tussen de daken voorgesteld, om de leefkwaliteit in de woningen te verbeteren. Het tussenlid heeft een omvang ter grootte van een dakkapel en is een ondergeschikte toevoeging. Vanaf de straat is het tussenlid niet zichtbaar en het is weinig opvallend in het daken-landschap omdat het tussenlid tussen twee kappen in is gelegen.

Naast het tussenlid worden de daken geïsoleerd aan de buitenzijde van de daken. De bouwkundige details geven aan dat de buitenzijde wordt geïsoleerd met 70mm PIR. Dit betekent dat het dak 70mm hoger/breder uitkomt dan het huidige dak. Stedenbouw verwacht dat de impact hiervan vanaf de straat nauwelijks zichtbaar is. Alle voorgestelde dakramen bevinden zich ook tussen de twee daken, wat ook niet zichtbaar is vanaf de straat.

Stedenbouw is akkoord met een afwijking van het bestemmingsplan, voor het tussenlid tussen de daken, het isoleren van het dakvlak en het plaatsen van dakramen.

- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

– Woonfunctie

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:

– Verbouw en rechtens verkregen niveau

Conclusie: De aanvraag voldoet onder voorwaarden

- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constatering 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.

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.
- 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.

- 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 Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:

- De brandveiligheid en rookproductie van de volgende toegepaste materialen conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.8 en 2.9:
- Van de deuren / met kozijnen die in een brandwerende scheiding zijn gelegen moet een testrapport worden overlegd waaruit blijkt dat genoemde deuren een WBDBO van 30 minuten bezitten.

Voorschriften ecologie

- Werkzaamheden uitvoeren in het najaar, september/oktober, bij temperaturen boven de 10°C.
- Indien er buiten deze tijd werkzaamheden aan het dak worden uitgevoerd wordt een controle door een deskundige op het gebied van vleermuizen/ecoloog voorafgaande aan de werkzaamheden uitgevoerd.
- Er dient in het algemeen rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

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:
 - 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.

Bijlage Riolering

(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 bestaande 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/de bouwwerken 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.

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 of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder "*Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater.*"

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

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 erf.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5 %), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- 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 3215-2018 art. 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 3216-2018 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 < 100mm)

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: Riooltekening opvragen)

- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.

Overstromingsgevoelige aansluitpunten (lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau):

Omdat sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216-2018 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

Samengestelde afvoerleiding rioolwaterpomp en gebouwriolering vrij verval:

Het samenvoegen van de afvoerleiding vanuit de rioolwaterpomp met de bestaande gebouw/verzamelleiding (vrij verval) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater is alleen toegestaan indien voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat bij een verstopping in de gezamenlijke gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding, rioolwater vanuit de pomp door de overige verzamelleidingen het gebouw wordt ingeperst.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe)leidingplan betreft tekeningnummer "Nieuwe situatie rioleringschema ViWi", schaal 1:200, datum 31-10-2018, 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-27083_SWR_V1** d.d. 19-09-2019.

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

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-27083_SWR_V1 d.d. 19-09-2019, 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.

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 leidingwerk voor de afvoer van afvalwater en/of hemelwater 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 voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, omdat de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen) tenzij anders aangegeven.

- In verband met aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (gemengd stelsel) de gebouw- of terreinleidingen voor hemelwater voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot.

Hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van riolering en/of hemelwaterafvoeren moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.

De voorschriften, als bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 4a en/of 4b op grond van de ingediende aanvraaggegevens zijn daarom:

- Plaats, aanlegdiepte en diameter: als bestaand handhaven op de grens van het erf.

Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van de nieuwe afvoerleiding voor huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande perceel aansluitleiding, waarbij de aansluiting voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater door middel van een PVC afvoerleiding, kleur roodbruin RAL 8023, diameter 125 mm, klasse SN8 op, of binnen een zone van 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens tot stand worden gebracht.

De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande perceel aansluitleiding moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van de bestaande perceel aansluitleiding.

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 (stedelijk) afvalwater:

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, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

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

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/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting

Activiteit Monumenten (artikel 2.1, eerste lid onder f Wabo)

Het in enig opzicht wijzigen van het beschermd monument

Overwegingen

Het plan betreft indelen van de kap in twee wooneenheden en aanbrengen van een aantal dakvensters.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 29 oktober 2019.

Het plan betreft geen activiteit die betrekking heeft op de in artikel 6.4 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gestelde werkzaamheden. Er is derhalve geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Bij het indelen van de kap in twee wooneenheden wordt er een verbindingslid in de kap gemaakt. Hoewel deze de structuur van de kap aantast is de ingreep noodzakelijk om te voorkomen dat de aanwezige daglicht toetreding (in de vorm van bestaande dakkapellen) wordt weggenomen door een gang om woon eenheden via de bestaande verbinding te ontsluiten. Het is van belang dat de aanwezige kapspanten in het zicht blijven en niet door een nieuw te plaatsen scheidingswand uit het zicht worden onttrokken. In de kap is een bestaande trapopgang met wandbeschoot aanwezig. Uit de aangeleverde tekening is niet duidelijk op te maken in hoeverre dit element verdwijnt. Dit element heeft hoge monumentwaarde en dient behouden te blijven.

Ten behoeve van daglichttoetreding worden diverse dakvensters op zolder- en vlieringniveau voorgesteld. In het aanwezige dakbeschoot zijn aftekeningen van vroeger aanwezige dakvensters duidelijk herkenbaar. Het aanbrengen van de dakvensters op zolder niveau is toegestaan. Het aanbrengen van dakvensters, ondanks het feit dat deze in een verleden in de kap gezeten hebben, is niet toegestaan. Dakvensters op vlieringniveau tasten de karakteristieke geslotenheid van een historische te kap te veel aan. Voor de overige indeling van de kap geldt dat daarmee geen monumentwaarden in het geding zijn. De voorgestelde indeling is een duidelijke toevoeging in de ruimtelijke structuur van de kap.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de Omgevingsvergunning.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de Omgevingsvergunning:

- De aanwezige trapopgang met omwanding in de kap dient behouden te blijven.
- Kapspanten bij het verbindingslid dienen niet in de nieuwe wanden weg te vallen maar in het zicht behouden te worden.
- Het aanbrengen van dakvensters op vlieringniveau is niet toegestaan.

U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.

Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

Activiteit Sloop (artikel 2.1, lid 1, sub h Wabo)

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 6 'Centrum-3' van het bestemmingsplan "Binnenstad".
- Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 30 "Waarde - Beschermd stadsgezicht". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling dat de afdekking van een hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd met dien verstande dat het toevoegen van een kap op een plat dak wel is toegestaan.

Overwegingen

- Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend voor de benodigde sloopvergunning.
- De sloopwerkzaamheden hebben geen effect op de te beschermen waarden van het Beschermd stadsgezicht. In stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar tegen de sloopwerkzaamheden.
- Uit de beoordeling van het plan is gebleken dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

Besluit

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.