

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 16 december 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-27182
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **18 DEC. 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het wijzigen van de indeling en gevels ten behoeve van het splitsen van een woning in vier
appartementen en het bouwen van twee dakterrassen op het adres: Nachtegaalstraat 45 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, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 31 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

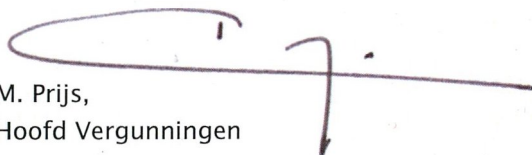
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing
van de werkzaamheden) is de _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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 en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7.1 lid c van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen". Wonen is niet toegestaan in het souterrain en op de begane grond.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 31 lid c van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen". Dakterras op de aanbouw op de begane grond is dieper dan 3 meter.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.4 lid a van het bestemmingsplan "parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- Op uw initiatief is artikel 4.3 van het (paraplu)bestemmingsplan " Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing. Uw initiatief voldoet op grond van hoofdstuk 5 in samenhang met bijlage B1 van 'Bijlage 1: Nota Parkeernormen Fiets en Auto' van de 'Nota Stallen en Parkeren' (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2013). Hiermee voldoet uw initiatief aan het hierboven genoemde artikel.
De aanvraag betreft een ontwikkeling kleiner dan 1500 m² binnen de zone A2. Er is dan geen parkeernorm van toepassing. Daar staat tegenover dat gebruikers van de ontwikkeling geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning.
- 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 voor het splitsen van de woning 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.
- Ons college is bevoegd om voor het wonen op de begane grond en het souterrain en het bouwen van het dakterras 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 4 en lid 9 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 4.4 lid a uit de voorschriften van het bestemmingsplan "parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4 lid b van het bestemmingsplan.
- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 7.1 lid c en artikel 31 lid c uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Het plan omvat de wijziging van de indeling van een pand ten behoeve van het vormen van woningen. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten ten aanzien van het dakterras voor de omgeving. Het dakterras kent een beperkte omvang van minder dan 20 m², en is ingesloten tussen muren van belendende percelen. In de omgeving zijn meerdere buitenruimtes op de verdieping zichtbaar. De effecten van het dakterras zijn alleen aanwezig op het perceel waar het dakterras bij hoort, de omgeving zal geen nadelige effecten ondervinden.

Het pand aan de Nachtegaalstraat 45 betreft een tandartspraktijk met een bovenwoning. In februari 1953 is een vergunning tot onttrekking verleend voor het gehele pand. In augustus van dat jaar werden op de zolderverdieping zes slaapvertrekken gemaakt voor de huisvesting van gezinshulpen. Tot 1967 is de zolder daartoe in gebruik geweest. Op 3 november 1974 is een onttrekkingsvergunning verleend om de zolderverdieping te gebruiken ten behoeve van kantoor. In 2007 is een onttrekkingsvergunning voor de uitbreiding van de bel-etage ten behoeve van de al in het pand gevestigde tandartspraktijk verleend. Daarnaast is een vrijstelling verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Uit raadpleging van de Basisregistratie Persoonsgegevens en uit de bij ons bekende bouwtekeningen blijkt dat de tweede en derde verdieping van het pand sinds 2009 als onzelfstandig wordt bewoond. Het souterrain en de bel-etage en de eerste verdieping zijn in gebruik ten behoeve van een tandartspraktijk. Het voornemen is om in het pand vier zelfstandige appartementen te realiseren. Naar de mening van de commissie is hier deels sprake van transformatie naar wonen en deels sprake van bouwkundig splitsen van de bestaande onzelfstandige woonruimten op de tweede en derde verdieping in zelfstandige woningen.

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' geldt, onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad op 4 februari 2016. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd-1'.

Volgens het bestemmingsplan is wonen op het perceel al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast, uitsluitend vanaf de eerste verdieping toegestaan.

Omdat hier sprake is van gedeeltelijke transformatie is onderzocht of de beleidsregels kleinschalige transformatie van toepassing zijn. Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening (artikel 3 lid 1 van de beleidsregels). Deze beleidsregels schrijven tevens voor dat de nog toe te voegen appartementen moeten voldoen aan de fysieke kwaliteitseisen en de algemene leefbaarheidstoets. In afwijking van de regel in artikel 3 lid 1 van de beleidsregels blijven deze beleidsregels buiten beschouwing indien de transformatie plaatsvindt in een winkelstraat, een uitvalsweg of een straat die anderszins op de begane grond wonen niet als belangrijkste functie heeft.

De Nachtegaalstraat is een winkelstraat die loopt vanaf de Nobelstraat tot aan de Burgemeester Reigerstraat. Om die reden worden de beleidsregels buiten beschouwing gelaten.

Uit de ingediende stukken blijkt dat de aanvraag voldoet aan de fysieke kwaliteitseisen. De nog te realiseren appartementen zijn afzonderlijk groter dan het gestelde minimum van 50 m² GBO. Bij de aanvraag zijn tevens gedetailleerde tekeningen ingediend. Deze tekeningen zijn intern beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat, na het treffen van de maatregelen, de nog te realiseren appartementen zullen voldoen aan de gestelde geluidseisen.

De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie). Na uitvoering van de toets wordt door de commissie een advies uitgebracht aan het college omtrent de betreffende vergunningsaanvraag.

Naar de mening van de commissie staat de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand onder druk. Omzetten en woningvorming (splitsen) heeft effect op de leefbaarheid en daarmee op een goede

ruimtelijke ordening. Dat blijkt ook uit de ingewonnen adviezen bij de wijkadviseur en de wijkveiligheidsmanager. Omdat de verdiepingen van het pand reeds worden gebruikt ten behoeve van kamerverhuur is de commissie van mening dat door het realiseren van dit bouwplan de leefbaarheid niet verder achteruitgaat. De commissie is van mening dat er zelfs sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er ontstaan vier zelfstandige, kwalitatief goede woonruimten die geschikt zijn voor de huisvesting van starters. Daarnaast neemt de commissie bij haar advisering in overweging dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning door een toename van het aantal leefritmes in een woning (zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2803, ro. 2.6).

Hoewel dus sprake is van een aantal meervoudig bewoonde panden in de directe nabijheid van de Nachtegaalstraat 45, ziet de commissie in dit specifieke geval geen grond om aan te nemen dat inwilliging van de aanvraag dermate drukkend is op de leefbaarheid in de directe woon- en leefomgeving. Uiteraard onder strikt voorbehoud dat voldaan wordt aan de luchtgeluidsisolatie-eisen en aan de onderstaande voorwaarden.

Advies

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot onderhavige aanvraag. De voorwaarden zijn:

- De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; derhalve geen kamerverhuur;
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
- Voor de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend; eventuele aanvullende geluidsvoorzieningen dienen binnen vier weken na voorafgaande accordering door de gemeente te worden uitgevoerd.

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.
- 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 ecologie

- Werkzaamheden vanaf één kant beginnen, zodat dieren veilig weg kunnen komen.
- Bij de start van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen (indicatie: half maart t/m juli), zodat eventuele broedende vogels niet verstoord worden.
- Werkzaamheden bij daglicht laten plaatsvinden en het gebruik van kunstlicht zo veel mogelijk beperken, eventueel aangepaste armaturen gebruiken zodat lichtbronnen alleen het strikt noodzakelijke verlichten.
- Tijdens de werkzaamheden alert zijn op (beschermd) dieren en deze de ruimte en tijd geven om te vluchten.
- Wanneer beschermd soorten worden aangetroffen, het advies van een deskundige inwinnen.

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 Monument

Het wijzigen van het (beschermd) gemeentelijk monument Nachtegaalstraat 45 (artikel 2.2 lid 1 sub b)

Overwegingen

Er wordt omgevingsvergunning gevraagd voor het wijzigen van het interieur en het exterieur.

Nachtegaalstraat 45 is gebouwd in 1877 in een neoclassicistische bouwstijl. Het pand maakt onderdeel uit van een dubbelpand op de hoek van de Nachtegaalstraat met de Parkstraat. Het tweebeukige pand bestaat uit een souterrain, drie bouwlagen met een afgeknot schilddak.

Het pand is sinds 21 mei 1987 integraal beschermd als gemeentelijk monument onder nummer 3440408.

Voorgesteld wordt om het pand opnieuw inpandig te verbouwen en te herinrichten tot appartementen. Het pand is in de jaren 80 van de 20e eeuw ten behoeve van het maken van een praktijkruimte dermate ingrijpend verbouwd dat indeling, opzet en afwerkingen grotendeels verloren zijn gegaan. De tweebeukige hoofdropzet is wel behouden gebleven. In de nieuwe opzet zal een monumentaal indifferent trappenhuis dat bel-etage en souterrain met elkaar verbindt, worden verwijderd. Bel etage en souterrain zullen met elkaar verbonden worden door een nieuwe trap op een andere plaats in het gebouw. De indeling wordt gewijzigd. Hiermee gaan aan de binnenzijde geen monumentwaarden verloren.

Ten behoeve van het maken van buitenruimte aan de achtergevel zal een gevelbreed balkon worden aangebracht en zal één van de ramen worden verlengd tot dubbele deuren. Verder zal de houten schuur aan de achterzijde worden betrokken bij de bouwmassa

De Commissie Welstand en monumenten heeft een positief advies uitgebracht op 26 november 2019 zonder opmerkingen.

Met medeweging van het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is geoordeeld dat het voorgelegde plan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. Er is echter een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid van het pand.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er géén 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:

- voorafgaand aan het maken van de dubbele balkondeuren op de verdieping moeten er nadere details ter goedkeuring van de afdeling Erfgoed worden overlegd.

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 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/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.

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop de nieuwe afvoer van huishoudelijk afvalwater vanuit het souterrain aangesloten kan worden.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe aanleg van- en aansluiting op 1 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 de afvoer van huishoudelijk afvalwater vanuit het souterrain 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)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.

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: Riolortekening opvragen*

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)

Afzonderlijke gebouwuittrede persleiding van rioolwaterpomp:

Bij het toepassen van drukriolering zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp) en NTR 3216-2018 art. 3.4.2 moet afvalwater uit pompunit(s), drukloos en door een afzonderlijke perceel aansluitleiding op de openbare riolering lozen, drukriolering door middel van een ontvangstput type PE 315 (of gelijkwaardig daaraan) drukloos maken van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering. De ontvangstput "nagelvast" tegen het bouwwerk plaatsen. (= gebouwriolering), voorzien van een passend deksel op ca. 30 cm onder maaiveld en op een hart-op-hart afstand van ca. 75 cm ten opzichte van overige gebouwuittreden van het leidingwerk voor huishoudelijk afvalwater.

Uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput ten minste 125 mm, ten hoogste 160 mm.

Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe)leidingplan betreft tekeningnummer 570, schaal 1:100, datum 02-10-2019, zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub.a (voor afvoer van huishoudelijk afvalwater vanuit het souterrain):

- Plaats: volgens tekening, 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 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 binnen het erf gelegen leidingssystemen voor de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden binnen het erf toepassen.

Hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van riolering (beletage en hoger gelegen verdiepingen) 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 voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van beletage en hoger gelegen verdiepingen zijn daarom:

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

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

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

Het lozen van hemelwater op, of via een nieuw leidingsysteem voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater naar de openbare riolering is niet toegestaan.

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/

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