

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)



Datum 24 maart 2020  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-42334  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan de \_\_\_\_\_ voor:  
het wijzigen van een eerder verleende vergunning voor de verbouw van een kerk met pastorie naar  
appartementen op het adres: Werner Helmichstraat 1 en 3 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 14 februari 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u \_\_\_\_\_ betalen \_\_\_\_\_ voor de beoordeling van de  
monumentaspecten en \_\_\_\_\_ voor de bouwactiviteit). U ontvangt hiervoor een rekening.

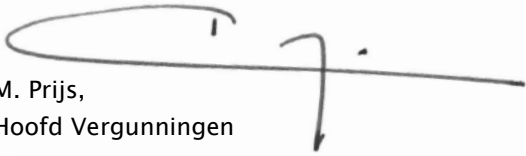
### **Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, 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

## Activiteiten Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a) en Monument (artikel 2.2. 1e lid, onder b van de Wabo)

### Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bouwregels van de beheersverordening Zuilen en is in overeenstemming met het toegelaten gebruik voor appartementenbewoning zoals besloten met de omgevingsvergunning van 7 juni 2017 met kenmerk HZ\_WABO-17-09336.
- Uw vergunningsaanvraag is in overeenstemming met de Beheersverordening Algemene regels actualiseren en het daarin opgenomen verbod op woningsplitsing. Uw aanvraag heeft namelijk betrekking op het met één appartement extra uitvoeren van een eerder vergunde transformatie van het kerkgebouw naar woongebouw.
- U heeft de activiteit Bouwen aangevraagd. Uw aanvraag is echter onlosmakelijk verbonden met de activiteit Monument waardoor wij deze activiteit aan uw aanvraag hebben toegevoegd.
- 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

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen 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.
- Voor de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 is uitgegaan van een woonfunctie en een kantoorfunctie. Voor het toetsingsniveau gelden het rechtens verkregen niveau en het niveau verbouw.
- De afdeling Erfgoed en de Commissie Welstand en Monumenten hebben het college positief geadviseerd over uw aanvraag. Hierbij is overwogen dat de extra dakramen die ten opzichte van de eerdere vergunning zijn toegevoegd aan de binnenzijde van het project zijn gesitueerd. Hierdoor is de impact op de beleving van het monument beperkt. De vergunningsaanvraag is daardoor aanvaardbaar wat betreft de monumentaspecten.

### 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

- Het is niet toegestaan om de appartementen te gebruiken ten behoeve van shortstay of andere vormen van verhuur aan derden voor korte periode of voor onzelfstandige bewoning zoals kamerverhuur en vergelijkbare vormen van onzelfstandige bewoning.
- 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.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Indien constructieve wijzigingen zijn uitgevoerd ten opzichte van de eerder verleende vergunning moeten hiervoor de constructieberekeningen worden ingediend.

- 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

- 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 Bouwen (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit artikel 6.15 t/m 6.18)

De bestaande bouwwerken zijn voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de huidige situatie voorzien van (perceel-) aansluitingen op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) gebruik van het bouwwerk vindt er een aanpassing plaats aan het bestaande leidingverloop voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater in het bouwwerk en/of op het perceel. Hierdoor zijn mogelijk 1 of meerdere nieuwe of te wijzigen (perceel-) aansluitingen op een openbaar vuilwaterriool gewenst om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat, zo blijkt uit de aanvraag.

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

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

De aanwezige perceel aansluitleidingen moeten 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 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 < 100 mm)



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

*Wijzigingen/aanvullingen leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren:*

Het (principe)leidingplan betreft tekeningnummer P-103, schaal 1:100; datum 15-12-2016 zoals gevoegd bij een eerdere aanvraag om omgevingsvergunning (kenmerk HZ\_WABO-16-36589, Olo kenmerk 2662431) 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-2669\_SWR\_V1** d.d. 10-02-2017.

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

- Plaats: volgens tekening **DZ\_INH\_RIO-2669\_SWR\_V1** d.d. 10-02-2017, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.
- Diameter: 125 mm ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens, 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-2669\_SWR\_V1** d.d. 10-02-2017, 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, 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 het 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.

*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. Wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, dan op 50 cm uit de gevellijn een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel toepassen (geen schroefdeksel toepassen)

Voor ontlastvoorzieningen voor hemelwater in openbare ruimte, of in een terrein die redelijkerwijs dezelfde of een vergelijkbare functie vervult geldt:

- Bij een traditioneel HWA systeem de ontlastputten uitvoeren in een standaard PE 315 controleput/onderbak met een "standaard" straatkolkkop (vlakke uitvoering, type volgens HOR)
- Ontlastputten > 315 mm voorzien van een beton/gietijzeren putrand merk TBS, Type RB3223 VR-Vepro, hoogte 240 mm, dagmaat 520 mm v.v. opschrift "RW" in de putrand en voorzien van passende geknevelde open roosterdeksel.

Het aansluiten van drainage op de openbare riolering in de tijdelijke en/of permanente situatie is niet toegestaan.

#### **Gebruik bestaande aansluitmogelijkheid van de openbare riolering:**

Voor het aansluiten van riolering en hemelwaterafvoeren moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande gebouwriolering en/of perceel aansluitleidingen. De lucht -en waterdichte aansluiting moet op, of binnen 50 cm van de eigendomsgrens worden aangebracht op genoemde leiding en mag alleen worden gebruikt voor de afvoer van afvalwater van het eigen perceel.

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

Het op de bestaande perceel aansluitleiding aansluiten van de afvoer voor huishoudelijk afvalwater vanuit het bouwwerk moet door middel van een PVC afvoerleiding, kleur roodbruin RAL 8023, diameter 125 mm, klasse SN8 tot stand worden gebracht. Het gebruik van flexibele aansluitstukken en haakse bochten buiten de eigendomsgrens is niet toegestaan.

Het op de bestaande perceel aansluitleiding aansluiten van de afvoer voor hemelwater vanuit het bouwwerk moet door middel van een PVC afvoerleiding, kleur grijs RAL 7037, diameter 125 mm, klasse SN8 tot stand worden gebracht. Het gebruik van flexibele aansluitstukken en haakse bochten buiten de eigendomsgrens 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/](http://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/](http://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/)