



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 15 mei 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-19-42337
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 klooster ten behoeve van 15 appartementen op het adres Deken Roesstraat 13
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 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 (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 16 maart 2020 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

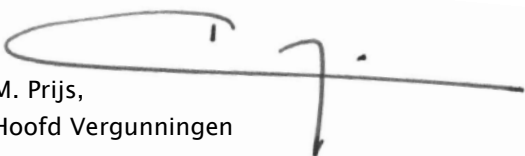
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing
van de werkzaamheden) is _____ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving,

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

Beantwoording reactie Deken Roesstraat 13 te Utrecht

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Reclamanten hebben de reactie mede ingediend namens de overige omwonenden van het binnenterrein van het klooster. De reactie is hieronder samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit betekent dat het realiseren van de 15 wooneenheden in het voormalig klooster wordt toegestaan op deze locatie.

1. Druk op de woonwijk en sociale cohesie

Reclamanten geven aan dat het realiseren van de 15 wooneenheden in het voormalig klooster leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu. Reclamanten verwachten dat er ruim 30 bewoners in de wooneenheden komen, dit zorgt voor een verhoogde druk op de overvolle straten. Daarbij wijzen reclamanten ook op de verslechtering van de sociale cohesie in de wijk. Het aantal mensen dat elkaar kent is afgenomen mede door de korte kamerbewoning.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben begrip voor de zorgen van reclamanten op het gebied van sociale cohesie. Een goede sociale cohesie is van belang voor het behouden van een prettige leefomgeving. In tegenstelling tot wat reclamanten vrezen, verwachten wij echter geen nadelig effect op de sociale cohesie. De nieuwe woningen zijn gericht op duurzame bewoning. De appartementen zijn relatief groot (gemiddeld 80 tot 130 vierkante meter). Daardoor zijn aantrekkelijk om voor langere aaneengesloten periodes te bewonen.

2. Geluidsoverlast en privacy

Reclamanten vrezen een toename van, vooral nachtelijk, geluidsoverlast. De binnenruimte fungeert als klankkast en versterkt geluiden afkomstig van balkons en tuinen. Aansluitend merken reclamanten op dat de balkons en dakterrassen inkijk geven in de tuinen van omwonenden, dit gaat ten koste van de privacy.

Gemeentelijke reactie

De te realiseren dakterrassen en balkons zitten op voldoende afstand van de woningen. Ook blijft de gemeenschappelijke tuin behouden. Enige mate van geluidshinder en inkijk in de woningen is daarnaast, zeker in een verstedelijkte omgeving, niet onaanvaardbaar.

3. Parkeerdruk

Ook vrezen reclamanten voor een verdere toename van de parkeerdruk. De parkeerdruk is momenteel al erg hoog en er bestaat geen ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren. Meer algemeen is de druk op de gehele wijk Buiten Wittevrouwen flink toegenomen, mede als resultaat van het veelvuldig splitsen van woningen. Dit staat in contrast met een afname van de hoeveelheid bewoners in nabijgelegen wijken Oudwijk en Abstede.

Gemeentelijke reactie

Uit het gemeentelijke parkeerbeleid volgt dat er in de huidige situatie een parkeerbehoefte is van acht parkeerplaatsen. Dit stijgt in de nieuwe situatie naar dertien parkeerplaatsen. Dat betekent dat er vijf parkeerplaatsen te weinig zijn. Om aan de nieuwe parkeerbehoefte te voldoen, huurt vergunninghouder daarom vijf parkeerplaatsen op een parkeerterrein aan de Biltstraat. Deze oplossing is in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid (afdeling 5.2.2 van de Nota Parkeernormen Fiets en Auto). Zo wordt de toegenomen parkeerbehoefte opgevangen. De gebruikers van de vervangende parkeerplaatsen komen dan overigens niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de Deken Roesstraat.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 23.2.1 lid d, artikel 23.2.3 en artikel 23.2.4 van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepalingen. Tevens is op uw initiatief artikel 4.3 van het (paraplu)bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing. Uw initiatief voorziet in een parkeeroplossing die voldoet aan het parkeerbeleid zoals opgenomen in paragraaf 5.2 van de Nota Parkeernormen Fiets en Auto. Hiermee voldoet uw initiatief aan het genoemde artikel. Ter voldoening aan het parkeerbeleid worden blijvend vijf parkeerplaatsen vijf op een parkeerterrein aan de Biltstraat gehuurd.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie mede (met machtiging) namens 23 medebewoners ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° en 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 30 en 35 en door toepassing van artikel 4 lid 3 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag op 8 mei 2020 aan het welstandsbeleid getoetst. Het pand heeft geen bescherming als monument en ligt niet binnen een beschermd stadsgezicht. De achterzijde is welstandsvrij. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 23.2.1 lid d, artikel 23.2.3 en artikel 23.2.4 uit de voorschriften van bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° en onder 2° van de Wabo.
In stedenbouwkundig opzicht is het mogelijk om mee te werken aan de aanvraag. Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een klooster ten behoeve van 15 appartementen. De tuin is een gemeenschappelijke tuin bij het voormalige klooster.
De ruimtelijke kwaliteit is bepaald door de samenhang tussen gebouw(volume en architectuur) en tuin (omvang, inrichting en materialisatie). Het gebouw heeft een woonbestemming. De geplande aanbouw voldoet in diepte (3 m) en hoogte (verdiepingsvloer). De afwijkingen van de bouwregels zijn beperkt tot trapjes naar het bordes, het verhogen van het dak en de balkons. Het pand heeft geen bescherming als monument en ligt niet binnen een beschermd stadsgezicht. De achterzijde is criteria-vrij wat de welstandsnota betreft.
Vanuit de hoge cultuurhistorische waarde van het complex bezien is het gewenst om de veranda in te passen in het plan. Hiermee kunnen de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het gebouw worden behouden in samenhang met de tuin. Het complex zal worden meegenomen in de uitbreiding van de visie religieus erfgoed. Een ingrijpende wijziging van de achtergevel is mogelijk op basis van het bestemmingsplan en kan bij deze aanvraag niet worden uitgesloten. De aanvrager heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huidige serre in te passen in het bouwplan en heeft op die plek een nieuwe aanbouw gepland.
Het plan sluit in hoofdzaak aan bij het bestemmingsplan. Het pand heeft een woonbestemming. De woonkwaliteit van de woningen is toereikend. De balkons dragen hieraan bij. De effecten op de omliggende huizen worden als acceptabel beschouwd. De trapjes naar het bordes hebben nauwelijks effect bij de geplande uitbouw die in het bestemmingsplan past. De verhoging van het dak heeft in stedenbouwkundig opzicht gering effect. De ongedeelde gemeenschappelijke tuin is onderdeel van het plan en blijft behouden. Het in standhouden hiervan wordt positief beoordeeld. Gezien het voorgaande zijn de relatief geringe afwijkingen van het bestemmingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk.

Voorschriften

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Utrecht is verwoord in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (2009), die gekoppeld is aan de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Op de waardenkaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Het plangebied ligt in een zone meteen hoge archeologische waarde. Voor bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld geldt dat een archeologisch vooronderzoek en/of een archeologievergunning verplicht is. Een archeologievergunning is noodzakelijk voor de werkzaamheden.

Het klooster is gebouwd op een terrein dat in 1818 de dienst deed als rooms-katholieke begraafplaats. In historische bronnen wordt genoemd dat rond 1900 deze begraafplaats geruimd is. Uit ervaring weten wij dat begraafplaatsen lang niet zo keurig werden geruimd als tegenwoordig gebeurd. Bij andere voormalige begraafplaatsen in Utrecht zijn nog veel restanten, in de vorm van knekelkuilen en kisten, aangetroffen.

Om die reden hebben wij besloten dat de werkzaamheden archeologisch vergunningsplichtig zijn. De werkzaamheden reiken namelijk over de grens van de zone met hoge archeologische waarde (groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm beneden huidig maaiveld). U had al opdracht gegeven aan Transect om een bureauonderzoek uit te laten voeren. Wij hebben aangegeven dat een booronderzoek niet zo zinvol is op deze locatie.

Aan de hand van de door u ingediende tekeningen dient u een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uit te laten voeren om de bodemopbouw in kaart te brengen. Om meer over de bodemopbouw te weten te komen moet iets dieper geboord worden dan de verstoring verwacht door de begraafplaats. Zodra wij goed zicht hebben wat ontgraven gaat worden kunnen wij een uitspraak doen wat voor archeologisch onderzoek zinvol is.

Bodem

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte bodemonderzoek is deze bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Daarbij is getoetst aan de Circulaire bodemsanering 2013. Het doel van deze toetsing is om het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

Algemene opmerkingen:

- Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbepakt hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondaafvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
- Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na

rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.

- Na eventuele (gedeeltelijke) sloop van opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen. Indien gebouwd wordt op bestaande vloeren en funderingen is dit aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.
- Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het gebiedsplan.

Bouwbesluit

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

Brandweer

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- Ten minste drie weken voor de start van de uitvoering moeten de gegevens van de brandwerende wanden, doorvoeringen en gevel (glas en kozijnen) worden voorgelegd (ook de richting van brandwerendheid en criterium glas)
- De vluchtdeur(en) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend.
- Aangeven dat het hekwerk naast het voedingspunt van de DBL te (met sleutel uit sleutelbuis) te openen is. Dan is het trappenhuis met daarin de aansluitpunten DBL rechtstreeks bereikbaar.
- Op tekening staat een sleutelkuis, maar dat moet een sleutelbuis zijn. De sleutelbuis moet in de buitengevel worden opgenomen zodat deze bereikbaar is voor de brandweer.
- De droge blusleiding moet voldoen aan de NEN 1594 en worden onderhouden. Bij oplevering moet een afpersrapport worden overlegd.

Naast onze conclusie adviseren wij u om daarnaast verbeterpunten in het bouwwerk aan te brengen. Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

1. De opstelplaats nabij de hoofdentree opnemen. Daarmee voldoet de afstand tot de bluswatervoorziening en het voedingspunt DBL.
2. Op de plattegronden aangeven dat de schachten met een WBDBo van 60 minuten wordt uitgevoerd (nu staat het alleen in het rapport).
3. De woningtoegangsdeuren zelfsluitend uitvoeren d.m.v. een vrijloopdranger aangestuurd door de rookmelder in de woning.

Groen/ Ecologie

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het gebouw ontoegankelijk is voor beschermde soorten. Bij de werkzaamheden in de tuin en aan de zijde van de tuin dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels.

Riolering

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.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) 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 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.
- Het leidingverloop van hemelwaterafvoeren buiten het gebouw moet in stand blijven.
- 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). Het betreft in dit geval uitsluitend de boven maaiveld gelegen woonfuncties, voor onder maaiveld gelegen woonfuncties gelden nader te noemen specificaties.
- 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.

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 NTR 3216-2018 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

Ieder afzonderlijk appartement in het souterrain en de lijngoten wordt voorzien van een “eigen” pompput en rioolwaterpomp, het samenvoegen van leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van naast elkaar gelegen appartementen in 1 leidingsysteem is niet toegestaan.

*Per appartement afzonderlijke gebouwuittreden persleidingen van rioolwaterpompen:
(voorschrift op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c)*

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 de overige gebouwuittreden van het leidingwerk voor huishoudelijk afvalwater.

De uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput bedraagt 125 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 tekeningnummers 1905BA- 01VWA en 1905BA 00VWA, schaal 1:100, datum 6 februari 2020, zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

Enkele kanttekeningen op dit leidingplan:

- “aansluitingen volgens NEN3215”. De NEN 3215 norm beperkt zich niet alleen tot de “aansluitingen” maar handelt over alle gebouwriolering.
- “alle nieuwe aansluitingen 60/65 grondpakket bk buis”, hier wordt bedoeld Nieuwe gebouwuittreden” (een aansluiting betreft immers alleen het punt waar 2 leidingdelen worden verbonden)
- Diameter van persleiding pompputten lijkt met Ø 80 mm nogal fors uitgevoerd. Het is aannemelijk dat een persleiding Ø 50 mm of Ø 63 mm voldoet per pompput/per appartement.

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

Betreft nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting in openbare ruimte.

- Plaats: volgens tekening 1905BA- 01VWA en 1905BA 00VWA d.d. 06-02-2020, 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
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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.

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 van het Handboek Openbare ruimte.

Luchtkwaliteit

Door Buro SRO is een berekening t.b.v. Wet natuurbescherming Deken Roesstraat 13, Utrecht gerapporteerd op 6 april 2020. Bij de rapportage van deze berekening zijn ook twee AERIUS-bijlages meegeleverd. De rapportage beschrijft zowel de bouwfase van als de gebruiksfase na de verbouwing van de Deken Roesstraat 13.

Gebruiksfase;

De emissie in de gebruiksfase met 15 appartementen toont plausibel.

Bouwfase/Aanlegfase;

De bouwfase omvat een grootschalige verbouwing van een bestaand pand. De genoemde werktuigen hebben daarbij een plausibele inzet en emissie.

Voor de aanlegfase/bouwphase is door Buro SRO een onderzoek uitgevoerd met de actuele versie van AERIUS.

De uitgevoerde berekeningen tonen aan dat in zowel de gebruiksfase als in de aanlegfase geen sprake is van een significante verslechtering van de stikstofdepositie in enig Natura2000-gebied.

Conclusie

Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor het verbouwen van het Klooster aan de Deken Roesstraat 13 tot 15 appartementen.

Constructies

Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Dit geldt met name ook voor constructie delen zijnde vloerafscheidingen volgens het Bouwbesluit gemaakt van glas of met delen van glas.

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.

Het verdiepen van de souterrain gaat over 20cm (berekening constructeur d.d. 12-08-2019).

Zoals in de berekening aangegeven wordt dit nader onderzocht. Voor uitvoering moeten deze aanvullende gegevens worden ingediend ter goedkeuring.

Uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

Geotechnisch rapport.

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

Funderingsstroken, balken en poeren

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldragers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

Overige bescheiden

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.

- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de Samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.

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.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - een rapport van een aanvullend bodemonderzoek.
 - de materiaal- en kleurmonsters (indienen bij het bureau van de welstandscommissie www.welstandutrecht.nl).
 - een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
 - een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- 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).
- Krachtens de Monumentenwet 1988 is het verboden om zonder opgravingbevoegdheid archeologische overblijfselen te vernietigen. U moet er rekening mee houden dat archeologisch onderzoek zal worden verricht. Ruimschoots voor de aanvang van de sloop-en/of bouwwerkzaamheden moet u hiervoor contact opnemen met de afdeling Erfgoed van de Gemeente Utrecht. Deze is bereikbaar op werkdagen van 9.00 uur tot 11.00 uur onder telefoonnummer: 030 - 286 39 90.
- Wij wijzen u erop dat uw project in een archeologisch waardevol gebied ligt. Treft u archeologische overblijfselen aan dan moet u contact opnemen met de afdeling Erfgoed, contactpersoon mevrouw A. Bakker, telefoonnummer: 030 - 286 00 11.
- 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.
- Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina www.hdsr.nl/vergunningen treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
- 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.

