

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 16 september 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-09934
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte _____,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan _____ voor:
het verbouwen van een winkel naar woning en het permanent maken van twee tijdelijke woningen op
het adres: Amsterdamsestraatweg 524 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 27 mei 2021 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Opschorting beslistermijn

Op uw verzoek is de beslistermijn van deze aanvraag opgeschort

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

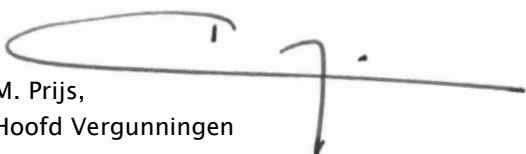
Uitvoering

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.
- 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 (artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 *'besluitvlak 1'* van de beheersverordening *"Zuilen"*.
- Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepaling dat de in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- Het perceel ligt tevens in subbesluitvlak *11, 12, 13, 14* en *archeologie*.
- Op uw initiatief is artikel 3 *'parkeerregeling'* van de (paraplu)beheersverordening *"algemene regels actualiseren"* 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) en addendum Nota parkeernormen fiets en auto (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2019).
- Op deze aanvraag is de hogere waarden procedure ex. artikel 110c van de Wet geluidhinder van toepassing.
Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Hoewel deze aanvraag niet helemaal voldoet aan de beoogde eindsituatie van de verleende tijdelijke omgevingsvergunning (2016); in de eindsituatie zou de winkelruimte verkleind worden, de buitenruimte vergroot ten behoeve van de buitenruimte zelf en de lichttoetreding en groen voor de woningen (de appartementen niet zijn gerealiseerd volgens de verleende tijdelijke omgevings – vergunning), is er geen reden om de andere doelen uit het beoogde eindresultaat niet realiseren. Naar aanleiding van het gegeven negatieve advies, is er een aangepast voorstel gedaan waarbij het 3e (vorste) appartement wordt verkleind ten gunste van de binnentuin. Daarnaast blijft de bestaande staalconstructie behouden waardoor een klein gedeelte van de binnentuin overdekt wordt. Met dit aangepaste voorstel worden de gestelde doelen grotendeels gehaald; de vergroting van de binnentuin zorgt ervoor dat de kwaliteit van de binnentuin wordt versterkt. Er is een goede groene invulling mogelijk met 1 of 2 kleine bomen. In een eerder (digitaal) overleg is ook door de aanvragers aangegeven dat zij de binnentuin een groene invulling willen geven. Daarnaast zorgt het overdekte gedeelte van de binnentuin ervoor dat de inrij naar de bovenwoning geminimaliseerd is en heeft het minimale gevolgen voor de bezonning. Stedenbouwkundig gezien is het plan akkoord.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening en het besluit externe veiligheid transportroutes (Betv).
Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:
 - WoonfunctieVerder is bij de toetsing uitgegaan van:
 - verbouw en rechtens verkregen niveauConclusie: De aanvraag voldoet (onder voorwaarden)

- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 'besluitvlak 1' uit de voorschriften van de beheersverordening "Zuilen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2" van de Wabo.

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 drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - A een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
 - B 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.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

1. 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.

Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid

Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

Rookmelders

- In verband met een snellere brandontdekking de verkeersruimten (bestaande appartementen) van onderling gekoppelde rookmelders (NEN 2555) te voorzien.

Vrijloopdeurdrangers

– Geadviseerd wordt om de zelfsluitendheid van de brand- en rookwerende deuren te realiseren door middel van vrijloopdrangers. Deuren met vrijloopdrangers werken als een deur zonder dranger maar sluiten automatisch zodra rook wordt gedetecteerd door een rookmelder.

Voordeel hiervan is dat een deur in geopende stand kan blijven staan (bijv. bij verhuizing).

Hiermee wordt voorkomen dat de dranger wordt verwijderd of dat voor de deur spullen worden neer gezet waardoor de brand- en rookwerende werking teniet wordt gedaan.

Wdbbo

– Ondanks dat dit buiten de aanvraag valt wordt opgemerkt dat op tekening geen brandwerendheid wordt aangegeven tussen de twee appartementen. Zoals op tekening aangegeven hebben de appartementen eigen voorzieningen (douche, keuken) en wij gaan er vanuit dat dit op zichzelf staande woonfuncties zijn en die horen ieder in een zelfstandig brandcompartiment te liggen.

Overige voorschriften Bouwbesluit

A Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:

- 01 de definitieve installatietekeningen en –berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.

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:
 - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.

Bijlage Riolering – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

De aanvraag is, voor zover het gaat over (wijzigingen aan-) de leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen uit hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit. Het bouwwerk/de bestaande bouwwerken is/zijn voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceel aansluitleidingen op de openbare riolering. Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:

- De gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater te wijzigen.

Voor het wijzigen van de gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater van het bouwwerk geldt:

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van hemelwater volgens NEN3215+C1-2014+A1-2018/NTR 3216-2018. (hierna: NEN3215)
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten *gescheiden* van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215)
- Nieuwe toestel-, of verzamelleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moeten lucht- en waterdicht aangesloten op daartoe geschikte, dan wel geschikt te maken onderdelen van de bestaande gebouwriolering voor de afvoer van (uitsluitend) huishoudelijk afvalwater.
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018 art. 4.4.6.7 van NTR3216-2018 *Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer*.
Zie ook: <https://www.riool.info/onderdelen>
- Hemelwaterafvoer(en) moet conform art. 4.1.8 van NEN3215 zijn of worden voorzien van een stankafsluiter (waterslot)
- Nieuwe of te wijzigen hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening conform art. 4.1.11 van NEN3215.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Voorschriften van een andere aard of strekking dan de voorgaande en zoals gesteld in HZ_WABO-16-10714 blijven onverminderd van kracht.

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, tenzij een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/

Meer informatie over aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:

www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/