

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**



**Datum** 16 november 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-21-29775  
**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 bedrijfsruimte tot een zelfstandige woning op het adres: **Sumatrastraat 28** 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 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 7 oktober 2021 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. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

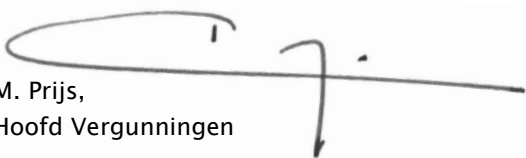
### **Uitvoering**

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 zuid-oost 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

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Afwijken van de beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 lid a van de beheersverordening Lombok Oost, kantoreengebied Smakkelaarsveld. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. De aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van bedrijfsruimte naar wonen.
- Daarnaast is de beheersverordening Algemene regels actualiseren van toepassing, waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om voldoende parkeerplaatsen te realiseren bij nieuwe ontwikkelingen. Met dit plan is de aanvraag niet in strijd, omdat voor ontwikkelingen in het A1- en A2-gebied die onder de drempelwaarde van 1.500 m<sup>2</sup> bvo vallen, een minimum parkeernorm van 0 geldt. Daar staat tegenover dat gebruikers van de ontwikkeling niet in aanmerking komen voor 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 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).
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid.
- 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 3.1 lid a uit de voorschriften van de beheersverordening Lombok Oost, kantoreengebied Smakkelaarsveld door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

### Motivatie Stedenbouw

De aanvraag betreft het verbouwen van een bedrijfsruimte tot een zelfstandige woning. De aanvraag is in strijd met de beheersverordening "Lombok Oost, kantoreengebied Smakkelaarsveld. Enkel bestaand gebruik is hier mogelijk. Vanwege het karakter van de straat met voornamelijk woonfuncties is het veranderen van de functie naar wonen hier passend. De woonruimte krijgt een entree en voorkant aan de straat. De geplande woning heeft een duidelijke oriëntatie op de Sumatrastraat door het maken van ramen in de voorgevel. Er zijn bij de woningen twee buitenruimtes aan de achterzijde. De buitenruimtes dragen bij aan een goede woonsituatie. Van de buitenruimtes zijn geen onevenredig nadelige gevolgen te verwachten voor omliggende woningen. Daarbij hebben veel woningen een tuintje of achtererf en kunnen bewoners iets van elkaar merken. De woning is met een met een gebruiksoppervlak van 121 m<sup>2</sup> van voldoende omvang. Stedenbouwkundig is akkoord met de aanvraag.

## 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](mailto: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 in de te ontvangen e-mail genoemde 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.
- Meervoudige bewoning is niet toegestaan, de woning mag worden bewoond door één huishouden.
- Tijdens de behandeling van deze vergunningaanvraag is de wet Bibob toegepast. Er zijn specifieke voorschriften op grond van de Wet Bibob opgenomen, bestaande uit Bijlage A en B. De vergunninghouder ontvangt van onze afdeling Openbare Orde en Veiligheid afzonderlijk bericht met daarin de specifieke voorschriften. Als bij de melding start bouw blijkt dat niet aan deze voorwaarden is voldaan, bestaat de mogelijkheid de vergunning in te trekken.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht;  
[www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming](http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming)

### 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.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:  
[www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf](http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf)

### Activiteit Bouw – leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren (Bouwbesluit 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.

#### *Constatering bestaande gebouwriolering versus nieuwe gebouwriolering:*

Gelet op de aard van de aanvraag (aangaande de kelder, begane grond en gedeeltelijk het 1<sup>e</sup> verdiepingsniveau), en het daarvoor ontworpen leidingplan van de nieuwe gebouwriolering is er (mogelijk) sprake van een “knip” in de gebouwinstallaties voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater tussen de bovenste en onderste bouwlagen.

Het leidingsysteem van de gebouwriolering vormt echter 1 onlosmakelijk geheel tot en met de uitmonding van de ontspanningsleiding(en) tot boven het dak, tenzij het leidingsysteem van de “onderbouw” afzonderlijk van die van de “bovenbouw”(= buiten vergunningaanvraag) zou worden gehouden. Op basis van de aanleggegevens van de buitenruimte volgens archieftekeningen (jaar 1982) van de gemeente Utrecht wordt het nieuwe leidingsysteem inderdaad afzonderlijk van de overige gebouwinstallaties aangebracht omdat de bestaande perceel aansluitleiding zich op ca. 4.00 meter afstand bevindt t.o.v. van de voorgenomen positie van de nieuwe gebouwuittrede.

De bestaande perceel aansluitleiding bevindt zich ter hoogte van verkeersruimte 1.01.

Dit impliceert de nieuwe aanleg van een perceel aansluitleiding in de buitenruimte voor de gebouwinstallaties van niveau BG en 1<sup>e</sup> verd. (ged.)

#### *Voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):*

- Bij de aanleg van nieuwe gebouwinstallaties voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op niveau BG en 1<sup>e</sup> verd. moet rekening gehouden worden met de afvoer van huishoudelijk afvalwater van de daarboven gelegen bouwlagen indien en voor zover er sprake is van de afvoer van huishoudelijk afvalwater vanuit die bouwlagen via de onder gelegen bouwlagen. Dit betekent dat wanneer leidingsystemen van hogere gebouwdelen wordt samengevoegd met de nieuw aan te leggen gebouwinstallaties op BG en 1<sup>e</sup> verd. niveau, dit nieuwe leidingsysteem alle huishoudelijk afvalwater vanuit het gebouw zonder negatieve gevolgen af moet kunnen voeren. Wanneer samenvoeging plaatsvindt, is daarmee het bij de aanvraag ingediende leidingplan niet meer van toepassing en moet worden gewijzigd.
- 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 het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018)
- Vanwege de nieuwe aanleg of uitbreiding van de gebouwriolering moet tenminste 1 ontspanningsleiding aanwezig zijn of worden aangebracht. Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.  
In geval van 2 van elkaar afzonderlijke leidingsystemen in het gebouw moeten 2 afzonderlijke ontspanningsleidingen worden aangebracht die in open verbinding staan met de buitenlucht.
- 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)

*Hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering of nieuwe aanleg buiten het gebouw:*

- Indien alle gebouwinstallaties voor huishoudelijk afvalwater worden samengevoegd in 1 leidingsysteem moet dit leidingsysteem lucht- en waterdicht worden aangesloten op de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouwriolering.
- De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande gebouwriolering moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van die bestaande gebouwriolering.
- Het leidingverloop van hemelwaterafvoeren buiten het gebouw moet in stand blijven indien dit leidingwerk uitsluitend wordt gebruikt voor de afvoer van hemelwater.
- Indien sprake is van een *afzonderlijk* leidingsysteem voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van de “onderbouw” (BG, 1<sup>e</sup> verd.) t.o.v. de “bovenbouw” moet dit leidingwerk PVC klasse SN8 tot op 50 cm buiten het gebouw worden gebracht, met een buisdiameter van Ø 125 mm, op een aanlegdiepte van 60 a 65 cm onder maaiveld van de buitenruimte.  
Zie ook [algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht](#) - [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)
- De perceel aansluitleiding, 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/](http://www.utrecht.nl/)
- 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. Eventueel vooroverleg via [swr@utrecht.nl](mailto:swr@utrecht.nl)