



Datum 20 oktober 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-25695
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning van
rechtswege

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail

Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning van rechtswege te geven aan voor:
het vergroten en verbouwen van een voormalig kloostergebouw naar onzelfstandige woningen op het
adres: Hindersteinlaan 32 in Vleuten.

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.

Vergunning van rechtswege

Op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hadden wij op 6 oktober 2022 een beslissing moeten nemen. Wij hebben geconstateerd dat deze beslistermijn is verstreken waardoor een vergunning van rechtswege is ontstaan. U beschikt daardoor over de toestemming om de gevraagde activiteiten te mogen uitvoeren. Aan een vergunning die van rechtswege is ontstaan kunnen wij geen voorschriften verbinden. Bij het gebruik maken van deze vergunning bent u echter wel aan diverse wetten en regels gebonden. In dit verband wijzen wij u op de hieronder aangegeven informatie over het inwerkingtreden van de vergunning en de regels voor de uitvoering.

Inwerkingtreding en rechtsmiddelen

De van rechtswege verleende vergunning wordt gepubliceerd. Gedurende zes weken vanaf de publicatiedatum kan bezwaar worden gemaakt tegen deze vergunning. Uw vergunning is niet eerder onherroepelijk alvorens de termijn voor het indienen van een bezwaar is verstreken en geen bezwaarschrift is ingediend. Indien tegen een van rechtswege verleende vergunning bezwaar wordt gemaakt is een aanzienlijke kans aanwezig dat het besluit niet in stand kan blijven en wij de vergunning moeten herroepen. Door de verhoogde vatbaarheid voor bezwaar en beroep raden wij u af gebruik van de vergunning te maken zolang deze niet onherroepelijk is.

Aanvang werkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet ten minste zeven dagen vooraf worden gemeld via de link op de webpagina www.utrecht.nl/bouwtoezicht of rechtstreeks bij de inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, de heer X. de Jong, telefoonnummer: 06 - 20 36 57 85, e-mailadres: xander.de.jong@utrecht.nl.

Uitvoering werkzaamheden

Aangezien de vergunning van rechtswege is ontstaan is uw aanvraag niet aan de eisen van het Bouwbesluit getoetst. Het voltooide bouwwerk moet in ieder geval aan de eisen voldoen. Indien gebouwd wordt in strijd met het Bouwbesluit wordt handhavend opgetreden.

De vergunning van rechtswege is verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke belemmeringen de uitvoering van uw vergunning geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.

Opmerking brandweer

1. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
 - a. De brandveiligheid en rookproductie van de volgende toegepaste materialen conform Artikel 5.2 van de NEN 6068:
 - Testrapportage waaruit blijkt dat de te realiseren gevelconstructie voldoet aan klasse B bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
 - b. De uitvoering van de brandcompartimentering conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10:
 - Testrapportage van de toe te passen lift waaruit blijkt dat deze voldoet aan de NEN 6068.
2. Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
 - a) De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
 - Afgeleide doelstellingen;
 - Bewakingsomvang;
 - Doormelding naar de brandweer;
 - Certificering van de installatie;
 - Versie van de toegepaste normen;
 - Indeling van de detectiezones;
 - Indeling van de alarmeringszones;
 - Stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
 - Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
 - Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken
 - b) De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
 - Type en uitvoeringsvorm.

Naar verwachting is voor het brandveilig gebruiken van dit bouwwerk een gebruiksmelding noodzakelijk. Geadviseerd wordt de aanvrager hiervan op de hoogte te stellen.

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.

Bouwbesluit

- Om het opwarmen van de kamers op de begane grond te voorkomen, dienen ramen naar de tuin in kiepstand te kunnen worden geopend.
- Ramen, die tevens dienen als vloerafscheiding, moeten uitgevoerd worden conform NEN-EN1990, NEN-EN1991 en NEN2608.

Milieu

Lucht: Stikstofberekening dient doorgerekend te worden in de meest recente versie van rekenmodel AERIUS. Gezien de juridische onzekerheid over het in stand blijven van de bouwvrijstelling wordt vanuit de gemeente Utrecht geadviseerd om de bouwfase wel door te rekenen.

Ecologie: wordt momenteel een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Het vleermuisonderzoek is nog niet compleet. Het onderzoek naar paarverblijfplaatsen moet nog worden aangeleverd, alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Om te voorkomen dat u handelt in strijd met de Wet natuurbescherming adviseren wij u:

- *Tijdens de werkzaamheden rekening te houden met de vleermuizen middels het voorkomen van lichtverstoring op de omliggende bomen. Voorkom directe beschijning met kunstlicht van deze percelen in de actieve periode van vleermuizen, die globaal loopt van april tot oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst.*
- Werkzaamheden niet uitvoeren tijdens het broedseizoen of een broedvogelcheck kort voor de werkzaamheden moet broedende vogels hebben uitgesloten. Mocht toch een broedende vogel worden aangetroffen, dienen maatregelen genomen te worden om verstoring te voorkomen.
- Tot slot geldt de zorgplicht met bijbehorende maatregelen (zie toelichting groen).

Riolering

Het advies voor het aansluiten van de riolering vindt u in de bijlage van deze vergunning.

Aandachtspunten

Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan er schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadswerken 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 Call Center van de gemeente Utrecht 030 – 286 00 00).

Betaling leges

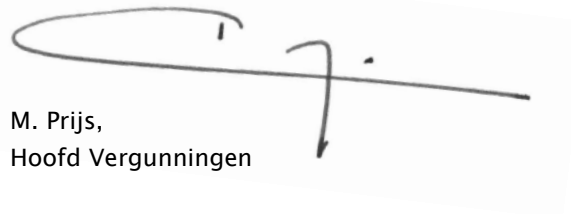
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

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

Bijlage

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

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

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater 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 en de direct daarvoor relevante aspecten van de Wet Milieubeheer (artikel 10.29a), de Waterwet (artikel 3.5), onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en lokale regelgeving gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

In de nabijheid van het bouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater en onder voorwaarden bedrijfsafvalwater aangesloten kunnen worden. Voor de afvoer of verwerking van hemelwater gelden specifieke voorschriften.

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 of voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsafvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018, Wm 10.29a, Abm art 3.131) en/of de grens van het erf. Leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater mogen binnen het perceel in 1 leidingsysteem worden samengevoegd indien wordt voldaan aan het in het Activiteitenbesluit Milieubeheer (artikel 3.131) gestelde.
- 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.
- 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.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).
- Hemelwaterafvoeren (“regenpijpen”) of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) bij (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.

- Wanneer hemelwater over maaiveld wordt geloosd zijn een waterslot en ontlastvoorziening in dat geval niet nodig. Hemelwater mag alleen over maaiveld worden geloosd indien daardoor geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaat (zo ook niet in de openbare ruimte)

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

- Plaats: volgens aanvraagtekening OA-160 d.d. 09-11-2022, 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 80 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: ten minste 125 mm en ten hoogste 160 mm op en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. b (hemelwater):

Het (versneld) lozen van hemelwater op een openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater (het "gemeenteriool") is niet toegestaan. Om die reden worden geen aansluitvoorschriften op grond van art 6.18, 4^e lid onder b gesteld.

Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:

- De op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leiding voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of bedrijfsafvalwater moet nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.
- In binnen het erf gelegen leidingssystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.

HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten:

Het waterbeleid van de gemeente Utrecht zoals verankerd in de [Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht en Visie Klimaatadaptatie – Gemeente Utrecht](#) heeft als doel om invulling te geven aan de waterveiligheids- en klimaatopgaven van de 21^e eeuw. (o.a. om wateroverlast te voorkomen, maar ook om droogteschade te beperken) Daarnaast heeft de wetgever de "eigen hemelwaterzorgplicht" in beginsel (Waterwet artikel 3.5) neergelegd bij de eigenaar van het perceel daar waar het hemelwater valt voorzover dat redelijkerwijs van die perceeleigenaar kan worden gevergd.

Op grond van dit beleid en de daarin opgenomen voorkeursvolgorde geldt dat hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute (Wet Milieubeheer artikel 10.29a) terug in het milieu moet worden gebracht.

De voorkeursvolgorde voor hemelwaterlozingen luidt:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (Bijvoorbeeld t.b.v. bevoeiing voor planten en bomen)
2. Infiltratie in de bodem;
3. Lozen over maaiveld;
4. Lozing (direct) in het oppervlaktewater;
5. Lozen in een hemelwaterstelsel;
6. Lozen in of via een vuilwaterriool naar de RWZI, alleen wanneer voornoemde routen redelijkerwijs niet mogelijk zijn.

Het hemelwater van het verhard oppervlak van het bouwwerk ($A = \text{ca } 437 \text{ m}^2$) en het terrein van het perceel moet daarom:

- Binnen het perceel worden vastgehouden en verwerkt,
- lozen in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening in de bodem of op de bodem,
- lozen over het maaiveld zonder een negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen te veroorzaken,
- niet (versneld) worden afgevoerd naar openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer (vuilwaterriool/ schoonwaterriool/ontwateringssysteem)

Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van artikel 6.15, 1^e lid van het Bouwbesluit met betrekking tot het bergen en afvoeren van hemelwater.

De gemeente Utrecht stelt *functionele* eisen aan hemelwaterbergingsvoorzieningen binnen het perceel, omdat deze functionele eisen binnen de reikwijdte van de Woningwet¹ vallen en waarvoor de Gemeente Utrecht het bevoegde gezag is.

Een hemelwaterbergingsvoorziening (grindkoffers o.i.d.):

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop op maaiveldniveau van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.
- heeft een inhoud van 15 mm (15 liter/m²) maal het verhard oppervlak van het bouwwerk/de bouwwerken, dit resulteert in $437 \text{ m}^2 \times 15 \text{ mm} = 6,55 \text{ m}^3$ bergingsvolume voor hemelwater afkomstig van het bouwwerk/ de bouwwerken
- is zodanig ontworpen dat de bergingscapaciteit binnen 24 uur na de neerslaggebeurtenis volledig hersteld is.
- heeft een minimale afvoertijd bij volledige vulling van 10 uur bij vertraagd afvoeren.
- is ontworpen op basis van goed inzicht in de infiltratiecapaciteit van het perceel en gebied, wanneer gekozen wordt voor afvoer middels infiltratie in de bodem.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.
- heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.
- geeft op een eenvoudige wijze te allen tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe-)leidingplan betreft tekeningnummer **OA-160**, schaal 1:250, datum 09-11-2021, zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de [algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht](http://www.utrecht.nl) - www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering.

¹ Een hemelwaterbergingsvoorziening binnen het perceel heeft immers invloed op de veiligheid, gezondheid, en bruikbaarheid van gebouwen en het open erf.

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceelaansluitleidingen.

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceelaansluitleidingen 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 Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte – BOR behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de grens van het erf door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht, dan wel de uitvoering van die voorzieningen voor afvalwater die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht worden ondergebracht, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR)

Bedrijfsafvalwater bij bereiden voedingsmiddelen:

Voor afvalwater zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer afdeling 3.6 (bereiden van voedingsmiddelen) geldt dat dit bedrijfsafvalwater dat voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op een openbaar vuilwaterriool dient te worden geleid door een vetafscheider die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en 2.

Vetafscheider in de openbare ruimte:

Het plaatsen en hebben van een vetafscheider anders dan in de inrichting (binnen het bouwwerk of perceel) is niet toegestaan, tenzij het in de openbare ruimte plaatsen, hebben, beheren en onderhouden daarvan in een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst tussen de gemeente Utrecht en rechthebbende is vastgelegd.