

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)

Datum 23 november 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-21904
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted],

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor het wijzigen van de gevel en het samen voegen van de winkelruimtes op het adres Biltstraat 82 met de bestaande winkelruimte op het adres Biltstraat 90 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 6 september 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[Redacted]

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

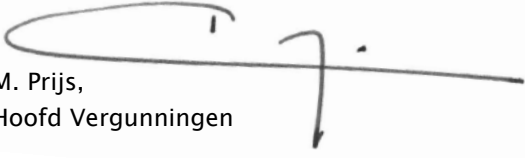
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de ██████████p, inspecteur 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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'.
- 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.
- Dat de aanvraag uitsluitend het wijzigen van de gevels en het wijzigen van de winkelruimtes betreft.
- 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 onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

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.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- De aanvraag betreft uitsluitend het wijzigen van de winkelruimtes en het bouwkundige deel van wijzigen van de gevels. Voor de vergunningsplichtige reclame-uitingen dient u een aanvraag op basis van artikel 2.2.1.h van de WABO aan te vragen.
- 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.
- U heeft bij de aanvraag geen BLVC plan ingediend. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is een BLVC plan wel noodzakelijk. Deze moet u dan ook toezenden aan de eerder genoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring.
- 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).
- 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.
- 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.
- Reclame mag geen hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld: lichthinder, bewegende reclame, bewegend licht en lichtkranten). Indien concrete lichthinder ontstaat, kan hier naar aanleiding van een melding of klacht handhavend tegen worden opgetreden.
- Indien risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

Aandachtspunten Veiligheidsregio

Op basis van uw huidige bouwplan is er naar verwachting voor het brandveilig gebruiken van dit bouwwerk een Melding Brandveilig gebruik noodzakelijk. Geadviseerd wordt deze tijdig aan te vragen zodat uw aanvraag in gebruik kan worden genomen na het uitvoeren van de werkzaamheden.

"Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw".

De aanvraaggegevens betreffen: *"het aanpassen van de gevelpui en het wijzigen van de winkelruimte"*. Het is sterk aannemelijk dat hierbij, gelet op de Wabo activiteit Bouwen (art 2.1 Wabo) en het daarbij vernieuwen, veranderen, vergroten of nieuw aanbrengen van gebouwinstallaties voor huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater, ook de bepalingen van Bouwbesluit artikel 1.12 en/of artikel 1.16 en Bouwbesluit afd. 6.4 van belang zijn.

Uit de gegevens van de aanvraag (tekening *DP00*, wijzigingsdatum 31-10-2023) blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:

gebouwriolering gedeeltelijk te verwijderen (o.a. toilet en pantry BG t.h.v. as B5) en, Het leidingwerk en de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater te wijzigen en/of uit te breiden. (nieuwe lijngoot achterzijde as B3 en B5, mogelijk vernieuwen hemelwaterafvoeren bestaand)

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

- Bij het buiten gebruik stellen van sanitaire toestellen en het daarvoor lucht- en waterdicht afdoppen of dichtzetten van leidingwerk, mag de be- en ontluchting van de gebouwriolering niet worden onderbroken wanneer zich daarvoor voorzieningen in het af te doppen of dicht te zetten leidingdeel bevinden.

- Ontwerp en aanleg van *nieuw of te wijzigen* leidingwerk voor de afvoer van hemelwater (ook van lijngoten) volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)
Bij het (gewijzigd of vernieuwd) aansluiten van hemelwaterafvoeren en lijngoten op bestaande terreinleidingen geldt dat deze moet zijn afvoeren en goten moeten zijn voorzien van:
 - een stankafsluiter (waterslot) volgens artikel 4.1.8 van NEN3215,
 - een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.
- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan, de afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag niet worden belemmerd.
- Indien in de nieuwe situatie sprake is van binnen het perceel gelegen leidingsystemen voor de afvoer van hemelwater van meerdere gebouwen en percelen, moet gelet op het in [BW5:52, 1^e lid](#) bepaalde-, tussen eigenaren de voorgenomen uitvoering van de hemelwaterafvoer privaatrechtelijk overeengekomen zijn of worden.
- In de nabijheid van nieuwe dakterrassen (buitenruimte) mag zich geen uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering bevinden op een afstand van < 6 meter gemeten vanaf de rand van het dakterras. Zie NEN 3215 hoofdstuk 4 en 10, en artikel 4.4.6.7 van NTR 3216.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.