

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 27 februari 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-22-26720
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan Islamitische voor:
het transformeren van een badhuis tot multifunctioneel woongebouw op het adres: Kanaalstraat 36 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. Lees dit hele besluit goed door. Per
activiteiten zijn voorwaarden aan deze vergunning verbonden

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officiëlebekeendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start
de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt
aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om
een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op
het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het
secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem waarop uw initiatief wordt gerealiseerd ernstig
verontreinigd is en eerst gesaneerd moet worden. U mag de vergunning daarom pas gebruiken als de
procedure over de bodemsanering is afgerond.

Verlengen beslistermijn

Op 23 september 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.
Verder is de behandeltermijn op uw verzoek vier keer verlengd.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u 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	
3.6.1	Activiteiten met betrekking tot monumenten	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

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

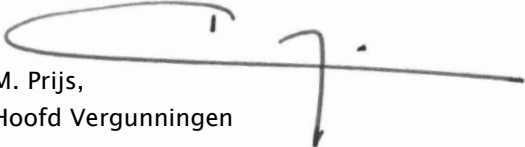
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres nvon@utrecht.nl nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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 en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 en 3.3 van de beheersverordening "Lombok Oost, kantorengedebied Smakkelerveld eo". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan gebruiks- en bouwbepalingen.
- Uit onderzoek is gebleken dat de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden (rapport Van Dijk 31-3-2023 en 29-6-2023).
- 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.
- Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Voor de ontwikkelingen in het gebied gelden maatwerk parkeeroplossingen waarin de herbestemming van het badhuis wordt opgenomen.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 en artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.1 en 3.3 uit de voorschriften van de beheersverordening "Lombok Oost, kantorengedebied Smakkelerveld eo" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Het Oude Badhuis is een gemeentelijk monument en is gelegen aan de Kanaalstraat 36-38. Het pand staat al jaren leeg en de onderhoudstoestand is slecht. De gezichtsbepalende locatie van het pand en het feit dat de Kanaalstraat en het Moskeeplein worden heringericht maakt renovatie van het oude badhuis des te urgenter. Er zal een specifieke afweging moeten worden gemaakt voor het pand Kanaalstraat 36-40, er is geen beleid voor dit type transformatie. Hierbij moet een goede afweging worden gemaakt en moet het plan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

In samenspraak met de initiatiefnemer is er nu een plan voor de herontwikkeling van het pand ingediend waar wij positief op kunnen adviseren. Het plan betreft de herontwikkeling van het oude badhuis naar een pand voor studentenhuysvesting, studieruimtes, een expositieruimte, een auditorium, drie zelfstandige appartementen en een openbaar toegankelijk boekencafé met additionele horeca.

Meerdere studenten wonen in een unit met z'n drieën of vieren waarbij iedere student een eigen kamer heeft. Met de algemene ruimtes in het gebouw voldoet het plan aan de huysvestingsnorm voor studenten. Het betreft huysvesting voor in principe alle studenten voor alle studies. Door het initiatief zelf wordt geen onderwijs georganiseerd of gegeven, de studenten volgen hun opleiding elders en wonen hier. Omdat het op zichzelf wonende studenten betreft zullen ze in de leeftijd van ca 18+ zijn. De duur van het verblijf van de studenten varieert maar kan gedurende de gehele studie zijn, bijvoorbeeld 3 jaar.

De algemene ruimtes zijn niet alleen voor de studenten maar ook voor publiek toegankelijk. De voordeur staat open. De hal geeft de mogelijkheid van tentoonstellingen. Publiek en belangstellenden kunnen het monument van buiten en van binnen beleven.

Op verzoek van de gemeente komt er een levendige plint. Zeker op deze plaats tegenover het Moskeeplein is dat van belang. De initiatiefnemer wil dit invulling geven met een boekencafé en daarbij een koffie-corner met de mogelijkheid om koffie en (niet alcoholische) drankjes te drinken en lunch, koek etc. te eten. Dit boekencafé wordt gevestigd aan de voorkant van het pand.

Het voormalige pand ligt in de “Kop van Lombok”, het dichtbebouwde, aan het stationsgebied grenzende deel van de wijk Lombok. Hier staat ook de (nieuwe) moskee, tegenover het voormalige badhuis. De Kanaalstraat is de centrale as door deze wijk. In de ontwikkeling van het naastgelegen stationsgebied wordt voorzien in een transformatie van het verkeersplein Westplein in een meer op verblijf gericht Lombokplein waarmee de aansluiting op stationsomgeving en binnenstad wordt hersteld.

Het voormalige badhuis ligt dus op een centrale plek. De stedelijke kwaliteit van deze plek zal door de genoemde ontwikkelingen toenemen. Daarmee vraagt de locatie om een invulling met een passend stedelijk programma.

In het bouwplan wordt ingezet op wonen op de verdieping (onzelfstandige woonruimte voor studenten) en ondersteunende functies op de begane grond. Het wonen op de verdiepingen past in de beheersverordening.

Aan de achterzijde wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd met woonfunctie over drie bouwlagen (inclusief de begane grond).

Nieuw is, om aan de voorzijde een “boekencafé” annex expositieruimte te realiseren. Dit is ten opzichte van het vorige plan een duidelijke verbetering. In plaats van slaapkamers (in het oude plan), ontstaat er nu een publieke functie in de plint over twee derde van de breedte en krijgt het pand een bredere toegankelijkheid. In de resterende één derde bevinden zich woonfuncties.

Het pand is monumentaal, met name vanwege de kenmerkende betonnen kapconstructies in de achterbouw (als overkappingen van de voormalige baden) en vanwege de representatieve voorgevel. In het plan is goed rekening gehouden met monumentale aspecten.

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 coffee-corner bij het boekencafé dient zich te beperken tot alleen additionele horeca (zonder alcohol) zoals omschreven in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (OHU 2018) van de gemeente Utrecht.
- Wij hebben kennisgenomen 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.

In dit aanhangsel treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.

- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving en eventuele opmerkingen en/of aanvullingen zijn aangegeven. Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief is. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Deze gegevens moeten dan op verzoek van de eerdergenoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - A een rapport van een aanvullend bodemonderzoek.
 - B de materiaal- en kleurmonsters (indienen bij het bureau van de welstandscommissie www.welstandutrecht.nl).
 - C een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
 - D 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 VRU

Voorschriften brandveiligheid

De aanvraag voldoet onder voorwaarden

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:

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 uitvoering van de brandcompartimentering conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10:
 - Attesten/testrapporten van de constructieonderdelen die zijn gelegen in een brandwerende constructie;
2. De vluchtdoor(en) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend.
3. De deur tussen de collegezaal (ruimtenr. 0.2) naar de gang waardoor een extra beschermde vluchtroute voert moet zelfsluitend zijn uitgevoerd.

Toezicht

Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken. Hiervoor kan contact opgenomen worden met een 'toezichthouder nieuwbouw' van de afdeling Toezicht via het mailadres risicobeheersing@vru.nl.

Brandveilig gebruik

Naar verwachting is voor het brandveilig gebruiken van dit bouwwerk een gebruiksmelding noodzakelijk. Of deze melding nodig is kunt u nagaan op het Omgevingsloket.

Voorschriften Bodem

De milieu hygiënische bodemkwaliteit is niet geschikt voor het beoogde gebruik, er is sprake van bodemverontreiniging boven de interventiewaarde (stedelijke ophooglaag). De bodem op de locatie moet in het kader van de voorgenomen herontwikkeling geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik middels de milieubelastende activiteit 'saneren' uit het besluit activiteiten leefomgeving. Gezien de aard en omvang van de verontreiniging en dat dit geen uitzonderlijk geval is in de oudere wijken van Utrecht, kan de omgevingsvergunning wel al afgegeven worden, onder voorwaarden.

De bodem op de locatie moet geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik door middel van de milieubelastende activiteit 'saneren' uit het besluit activiteiten leefomgeving, de hiervoor in te dienen melding moet goedgekeurd worden door het bevoegd gezag én de sanering wordt uitgevoerd volgens het goedgekeurde plan.

Lucht

Door Bouwkundig buro Laban BV is voor de verbouwing een stikstofdepositie-onderzoek opgesteld, waarvan d.d. juli 2023 een rapport is opgesteld.

Uit het onderzoek volgt dat er in bouw- en gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie, in enig Natura2000-gebied.

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).
- Alle aanvullende stukken moeten ingediend worden via mailadres omgevingsloket@utrecht.nl onder vermelding van het registratienummer van deze vergunning (HZ_WABO-22-26720)
- 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.

- 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](#)
- Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele / culturele / maatschappelijke / sport- / recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke.

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 en de voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, en voor zover relevant vanwege de aard en omvang van de verbouw en functiewijziging beoordeeld ter voldoening aan de volgende wet- en regelgeving gericht op een gezond, veilig, en klimaatbestendig functioneren van systemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater:

Bouwbesluit, afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18,

Bouwbesluit, paragraaf 1.4, artikel 1.12 (verbouw)

Bouwbesluit, paragraaf 1.4, artikel 1.16 (zorgplicht)

NEN3215 en NTR3216,

Wet Milieubeheer, in het bijzonder artikel 10.29a en verankerd in lokaal beleid.

A Beoordeling leidingsysteem huishoudelijk afvalwater en hemelwater algemeen:

Op basis van de gegevens van de aanvraag is het bouwwerk in de bestaande situatie voorzien van leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater. Het is echter sterk aannemelijk dat deze leidingsystemen niet meer (geheel) geschikt zijn voor een gezond, waterveilig en klimaatbestendig functioneren volgens de maatstaven van de 21^e eeuw.

Gelet op de aard en het gebruik als multifunctioneel woongebouw in de *nieuwe* situatie ontstaat naar oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 13 Woningwet en mede met het oog op de gezondheid, (water-) veiligheid en bruikbaarheid in de gebruiksfase (Bouwbesluit art 1.16, 1^e lid Bouwbesluit) van het gebouw een situatie die noodzaakt tot het gedeeltelijk of geheel vernieuwen, veranderen of vergroten van de gebouwinstallaties voor afvalwater in het gebouw en zijn om die reden de installatietechnische voorschriften als bedoeld in artikel 1.12, 3^e lid van toepassing. Dit betekent dat de voorschriften van een te bouwen bouwwerk op de gebouwinstallaties voor afvalwater van toepassing zijn.

Naar oordeel van het bevoegd gezag voldoet de hoofdopzet van het leidingplan volgens aanvraagtekening NT-01.2 d.d. 15-09-2023 niet aan de voorschriften die volgens hoofdstuk 6 afdeling 6.4 Bouwbesluit gelden voor gebouwinstallaties voor afvalwater van een te bouwen bouwwerk. Het “van rechtsens verkregen niveau” is alleen redelijkerwijs van toepassing bij verbouw zonder functiewijziging, er is hier echter sprake van significante functiewijzigingen.

2 – Installatietechnische strijdigheden Bouwbesluit:

Het kwaliteitsniveau van de gebouwinstallaties voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater volgens de bij de aanvraag ingediende tekening 887-NT-01.2 d.d. 15-09-2023 vormt (in het bijzonder op BG niveau) naar oordeel van het bevoegd gezag strijdigheden t.o.v. (de installatietechnische bepalingen van-) het Bouwbesluit. Deze strijdigheden betreffen:

Artikel 1.12, 3^e lid Bouwbesluit:

Op het geheel vernieuwen van een installatie zijn wat betreft hoofdstuk 6 de voorschriften van een te bouwen bouwwerk van toepassing.

Artikel 1.16, 1^e lid Bouwbesluit:

Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit:

functioneert overeenkomstig de op die installaties van toepassing zijnde voorschriften wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

2.1 Constateringen bij beoordeling:

Het algemene installatietechnische uitgangspunt volgens tekening NT-01.2 lijkt te zijn om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande gebouwinstallaties die weliswaar worden vervangen, maar zonder oog te hebben voor de gezondheid, veiligheid en bruikbaarheid in de *gebruiksfas*e van de nieuwe situatie.

Met het oog op de gezondheid, veiligheid en bruikbaarheid van de nieuwe functies in het gebouw kan het voorgenomen leidingsysteem volgens tekening NT-01.2 naar oordeel van het bevoegd gezag niet doelmatig functioneren, onderhouden worden en worden gecontroleerd als bedoeld in artikel 1.16, 1^e lid Bouwbesluit.

Het alleen vervangen van bestaande afvoeren in begane grondvloer is onvoldoende voor een in de nieuwe situatie bij de aard en het gebruik van het gebouw passend gezond, veilig en bruikbaar leidingsysteem voor afvalwater in het gebouw.

De gebouwinstallaties voor afvalwater zijn "gemengd" uitgevoerd, dat wil zeggen dat de leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op meerdere plaatsen in het gebouw zijn samengevoegd tot 1 leidingsysteem. Dit kan in het gebouw leiden tot-, of bijdragen aan risico's voor de gezondheid en (water-) veiligheid.

Consequentie van het voornoemde kan zijn dat er meer gebouwuittreden voor leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater nodig zijn, dan dat is weergegeven op tekening NT-01.2 en dat daarvoor wijzigingen aan-, of nieuwe aanleg van leidingsystemen in de buitenruimte nodig zijn.

3.1 Maatregelen

Gelet op de aard en het gebruik van het multifunctionele woongebouw na de transformatie en met het oog op artikel 1.16 1^e lid Bouwbesluit is het naar oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk dat de gebouwinstallaties voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater voldoen aan het kwaliteitsniveau als bedoeld in artikel 1.12, 3^e lid Bouwbesluit en daarmee aan de nieuwbouweisen van afdeling 6.4 Bouwbesluit.

Dit betekent ondermeer dat:

De leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden van elkaar moeten worden uitgevoerd tot buiten het gebouw. Het samenvoegen of samengevoegd houden van leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in het gebouw is niet toegestaan. De leidingsystemen mogen pas buiten het gebouw worden

samen gevoegd in 1 leidingsysteem indien en voorzover de (milieu-) wetgeving zich daartegen niet verzet of uiterlijk tot het moment dat de openbare ruimte is voorzien van een zgn. gescheiden rioolstelsel. (naar verwachting periode **2024-2025**, bron: GU Rioolvervangingsprogramma)

De leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moeten zoveel als dat redelijkerwijs mogelijk is worden uitgevoerd op basis van artikel 4.1.3. van NEN 3215+C1:2014+A2:2022. Dit komt neer op het “opsplitsen” in meerdere kleinere leidingsystemen tot buiten het gebouw.

Zie ook ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 artikel 4.5.3.1 (toelichting op NEN3215) waarin wordt gesteld dat: *“In verband met de bedrijfszekerheid schrijft NEN 3215 paragraaf 4.1.3 voor dat een gemeenschappelijk leidingsysteem voor huishoudelijk afvalwater voor twee of meer gebruiksfuncties in principe niet is toegestaan, tenzij er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie ook NTR3216 paragraaf 3.4.1). Voor leidingsystemen van gebouwriolering geldt de algemene regel dat deze zoveel mogelijk een rechtlijnig beloop en zo kort mogelijke lengte moeten hebben. De gebouwriolering in een groot gebouw wordt daarom zoveel mogelijk in kleinere leidingsystemen tot buiten het gebouw gebracht om daarmee de bedrijfszekerheid te vergroten.”*

Het is niet duidelijk of er sprake is van zgn. overstromingsgevoelige aansluitpunten (lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau) in de kelder en zo ja, of er voorzieningen zijn of worden getroffen als bedoeld in art 4.1.4 van NEN3215 ((rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging)

3.2 Overige voorschriften riolering en hemelwatersystemen “binnen het eigen perceel”.

(Bouwbesluit afd. 6.4 – Nieuwbouw en bestaande bouw.):

Ontwerp en aanleg van *nieuw* leidingwerk volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)

De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215)

Wm artikel 10.29a, onder. c stelt dat: *“Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater.”* Het niet-gescheiden houden (of wel in stand laten van bestaande “gemengde” gebouwinstallaties) is alleen van toepassing of gerechtvaardigd indien en voor zover dat scheiden een risico voor Archeologische waarden of Monumentale status van het gebouw op kan leveren of wanneer het scheiden zou leiden of bijdragen aan een ander gevaar voor de gezondheid, bruikbaarheid of (water-)veiligheid. Dit moet dan nader worden gemotiveerd binnen het in voorschrift 3.4 gestelde.

Indien sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten (*lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau*) moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216-2018 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten) In dat geval kan op nadere aanwijzing van het bevoegde gezag ook sprake zijn van bijzondere aansluitvoorschriften buiten het bouwwerk op grond van artikel 6.18, 4^e lid Bouwbesluit.

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 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)

Nieuwe hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. Met een ontlastvoorziening wordt bedoeld: voorziening die beoogt tijdens onvoldoende afvoercapaciteit van de terreinleiding, andere ondergrondse voorziening en/of de perceelaansluitleiding het overtollige afvalwater zonder nadelige gevolgen af te voeren over maaiveld of verharding buiten het gebouw. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering). Hemelwaterafvoeren aan gebouwen of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) bij (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.

3.3 Aansluitvoorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a en b:

Betreft nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater op en ter plaatse van de grens van het erf:

Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-24595_SWR_V1 d.d. 19-09-2023, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de gevellijn/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,

Diameter: ten hoogste 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,

Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023, voor leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater

Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037, voor leidingsystemen voor hemelwater.

De hart-op-hart afstand tussen leidingen ter plaatse van de grens van het erf dient ten minste 500 mm te bedragen.

3.4 Aanleveren definitief leidingplan:

Het in voorgaande maatregelen en voorschriften 3.1 t/m 3.3 genoemde geldt als uitgangspunt voor het (verbeterd) uitwerken van een definitief leidingplan door/namens vergunninghouder.

Minimaal 3 weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen moet een definitief leidingplan, geschikt voor toetsing aan het Bouwbesluit, ter goedkeuring worden aangeboden aan de gemeente Utrecht afdeling VTH-THBO, team NVC – Nieuwbouw, Verbouw, Constructiecontrole. Contactgegevens vind u in deze vergunning onder Toezicht op de uitvoering.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Vanwege de significante wijzigingen aan het gebouw (transformatie door ingrijpende verbouwing en functiewijziging) en daarvoor noodzakelijke wijzigingen aan-, of nieuwe aanleg van gebouw- of terreininstallaties voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater kunnen er nieuwe of te wijzigen voorzieningen voor de afvoer van (huishoudelijk) afvalwater en hemelwater buiten het perceel noodzakelijk zijn om een negatieve situatie voor de (water-) veiligheid en de gezondheid te voorkomen.

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 – 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 perceel aansluitleidingen van de openbare riolering.

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/

Eventueel vooroverleg via swr@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 of voorzieningen in de openbare ruimte wordt aangebracht en die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht (gaan) vallen, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR)

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen van het (beschermde) monument (artikel 2.2 lid 1 sub b)

Overwegingen

Het plan betreft het herbestemmen van het voormalige badhuis.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 13 december 2023.

De gehele herbestemming is in hoofdpzetz zorgvuldig ingepast in het monumentale gebouw ondanks het forse programma. Karakteristieke waarden zoals de betonconstructie blijven behouden en in het zicht. De loopbruggen die de onderlinge kappen verbinden zijn in principe denkbaar echter moet hiervoor een zorgvuldige en detaillering voor worden uitgewerkt voor de aansluiting op de kappen. Dit geldt ook voor de aanbouwen en balkons aan de achtergevel waarbij uitgangspunt is dat deze ingrepen denkbaar zijn mits ze zorgvuldig en ondergeschikt ontworpen zijn. Hiervoor dient een nadere uitwerking gemaakt te worden.

De zonnepanelen worden in een geordend patroon aangebracht en zijn in een overeenkomstige kleur als de onderliggende dakbedekking die daarmee voldoen aan de beleidsregel over zonnepanelen.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

- Voor de aansluiting van de loopbruggen op de kappen, de vormgeving van de balkons en de aanbouwen dient nog een verdere uitwerking en details in overleg met en goedgekeurd door

de afdeling Erfgoed Utrecht van de gemeente Utrecht te worden gemaakt. De werkzaamheden aan deze onderdelen mogen dan ook niet eerder worden aangevangen dan dat die goedkeuring is gekregen.

- Voor de te restaureren onderdelen aan het gebouw dient een restauratieplan te worden opgesteld waarin aangegeven welke onderdelen vervangen worden, met welke materialen, afwerking. De restauratiewerkzaamheden mogen niet eerder worden aangevangen dan dat het restauratieplan is goedgekeurd door de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.
- U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.
- Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.
- De contactpersoon van de afdeling Erfgoed is de heer _____ Erfgoedsspecialist, telefoonnummer _____
- Alle aanvullende stukken moeten ingediend worden via mailadres _____ onder vermelding van het registratienummer van deze vergunning (HZ_WABO-22-26720), indien het bovenvermelde stukken betreft die nog goedgekeurd moet worden, dan nadrukkelijk vermelden dat goedkeuring nodig is van de afdeling Erfgoed.

Bijlage 1

Later 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

Palenplan

Een tekening betreffende het definitieve palenplan (schaal 1:100) voorzien van:

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paaltype
- het inheinniveau in meters t.o.v. N.A.P.
- paalbelastingen (rekenwaarden)
- detail af te hakken paalkop (steklengte)
- de plaats van de sonderingen
- de belendende bouwwerken
- de palenstaat (met vermelding van afmetingen en wapening).

Berekeningen van de belasting (verticaal en horizontaal) op de palen.

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen

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, geveldraggers 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.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrens van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

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.