



AFSCHRIFT



* - B - H Z W A B O - 1 8 - 2 9 7 3 0 *

Datum 14 februari 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-18-29730
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 030 - [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken

Verzonden **18 FEB. 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om u een omgevingsvergunning te geven voor:
het verbouwen van een watertoren tot vier woningen op het adres: Amsterdamsestraatweg 380 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 beroep kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de beroepsperiode van zes weken. De beroepsperiode start de dag na de publicatie van dit besluit. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen. Afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank is het mogelijk dat we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een beroepschrift is ingediend.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € 27.120,00 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 030 - [REDACTED] e-mailadres: [REDACTED]@utrecht.nl.



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

Beroep aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: www.rechtspraak.nl

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg".
- Op uw initiatief is artikel 11.2 van het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg" 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). Hiermee voldoet uw initiatief aan het hierboven genoemde artikel.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder gedurende zes weken de tijd gehad om zienswijzen in te dienen. In deze periode hebben we geen zienswijze(n) 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.

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.
- 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.
- 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 eerder genoemde 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.

- 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

Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk en de installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde richtlijnen en normen, moeten de volgende gegevens en van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:

- De brand- en rookklasse van de toegepaste materialen conform Bouwbesluit 2012, afdeling 2.8 en 2.9.
- De uitvoering van de brandcompartimentering conform Bouwbesluit 2012, afdeling 2.10 en NEN 6069.
- De droge blusleiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.29 en NEN 1594. Aanvullend hierop moet de locatie van het voedingspunt van de droge blusleiding duidelijk worden aangegeven middels een herkenningsteken conform NEN 1594. Het voedingspunt is namelijk niet direct zichtbaar aangezien deze zich achter een stenen muur bevindt.
- Uiterlijk acht weken voor ingebruikname moet een aanvraag zijn gedaan voor een sleutelbuis, voor snelle toetreding bij brand of hulpverlening.

Bij de realisatie van het bouwwerk is het raadzaam om de VRU, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken.

Overige voorschriften Bouwbesluit

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moeten nadere gegevens worden ingediend betreffende de volgende aspecten:
 - de sterkte van de gehele glazen borstweringen / puiconstructies (kozijn in samenhang met het
 - glas). Deze moeten voldoen aan de statische- en stootbelastingen uit NEN-EN-1991-1-1 bijlagen: NB.A en NB.B.
- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
 - de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.
 - de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen.
 - de definitieve installatietekeningen van de lift.

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).
- In het rapport van DGMR met kenmerk B.2014.0493.01.R001 dd. 5 december 2016 worden aanvullende voorzieningen beschreven om het brandveiligheidsniveau te vergroten. De VRU onderschrijft het advies en adviseert met klem om deze voorzieningen toe te passen, zodat bij brand de kans op veilig vluchten wordt vergroot.
- 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:
 - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.

Activiteit Monument

Het restaureren, isoleren en herbestemmen van de watertoren tot drie studio's en een grote woning in het watervat van de watertoren. De watertoren is een rijksmonument.

Overwegingen

Het plan betreft het restaureren, isoleren en herbestemmen van de monumentale watertoren tot vier woningen, het aanpassen van de monumentale muur die aan weerszijden van de watertoren staat, en alle gevelwijzigingen en aanpassingen die nodig zijn voor het maken van de woningen in de toren.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 1 november 2016. In de aanvraag heeft architect Van der Meer de bovenzijde van de grote loggia in de toren verlaagd, waardoor het onderscheid met de oorspronkelijke verticale vensterspleten is opgevoerd. Een eerder voorgestelde gevelopening op de vierde verdieping, onder de eerste cassettering, is vervallen. Op de begane grond is de eenlaagse bebouwing tot de halve torenomtrek vergroot. De fietsparkeervoorziening is daarin ondergebracht. In de oorspronkelijke, gemetselde terreinafscheiding langs de straat zijn vier kijkopeningen gemaakt. De vier woningen maken geen onderdeel meer uit van deze aanvraag.

Conclusie

De commissie is van mening dat de aangepaste ingrepen in de toren tot verbetering hebben geleid. Wat betreft de openingen in de muur wordt voorgesteld twee gaten te maken maar deze eventueel te verbreden.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.

Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is een positief advies uitgebracht op 20 september 2016, met enkele opmerkingen.

De watertoren heeft jarenlang leeg gestaan, is gekraakt geweest en verkeert in matig tot redelijke bouwkundige staat. Het feit dat er nu een nieuwe functie in komt, wonen, wordt positief ontvangen door de afdeling Erfgoed. De begane grond maakt geen onderdeel uit van deze vergunningaanvraag. Bij een volgende vergunningaanvraag wordt de begane grond (waar een horecavoorziening is gepland) wel betrokken bij de herbesteding van de watertoren (2^e fase).

Op de drie verdiepingen boven de begane grond zullen per verdieping steeds een studio worden gerealiseerd, met een centraal trappenhuis, een lift en buitenruimten die zich manifesteren in de voorgevel in de vorm van een rechthoekige opening met inpandige loggia's achter een stalen pui. Vanaf de lekvloer tot boven in het vat/dak komt een grote woning. In het kader van de restauratie wordt het metselwerk en voegwerk waar nodig hersteld, worden de niet-originele aluminium ramen vervangen door nieuwe, geïsoleerde stalen ramen, en wordt de toren van binnenuit geïsoleerd. Ook de niet originele toegangsdeuren worden vervangen voor nieuwe deuren. Ten behoeve van de grote woning wordt in de gevel ter hoogte van de zevende verdiepingvloer een grote opening gemaakt om daglicht toe te laten treden en wordt ook een inpandig balkon gerealiseerd. In de kap worden twee horizontale panoramalichtstroken aangebracht, net onder de schuine top van het leien dak, vlak boven de gemetselde rand van de toren, en in de vierkante gemetselde vakken ter hoogte van de onderzijde en bovenzijde van het watervat zullen nieuwe vierkante stalen ramen geplaatst worden.

In de gemetselde muur aan weerszijden van de entree van de toren zullen twee langwerpige rechthoekige ramen worden aangebracht, ten behoeve van de toekomstige terrasfunctie die samenhangt met de toekomstige horecafunctie op de begane grond. Deze twee ramen, een sparing per muurdeel, komen tegemoet aan het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Vanuit Erfgoed is het aanvaardbaar dat dergelijke openingen worden gemaakt ten behoeve van de nieuwe functie.

Uit het onderhoudsrapport opgesteld door Adviesbureau Conserf blijkt dat de watertoren ook in technische zin hersteld dient te worden. De schade aan het metselwerk wordt veroorzaakt door corroderend ijzerwerk en (roestende wapening?) in het betonwerk. Daarom is het nodig dat het metselwerk en voegwerk plaatselijk wordt hersteld. Deze werkzaamheden dienen bij voorkeur op traditionele wijze te worden uitgevoerd aan de hand van een restauratiebestek dat past bij het bestaande werk van de toren.

Ten aanzien van het inbouwpakket adviseert de Rijksdienst rekening te houden met de instandhoudingsbehoefte van het rijksmonument waarbij onderdelen als ijzeren ankers, staanders van het watervat en de muurplaat goed bereikbaar dienen te blijven om tijd corrosie en gebreken te kunnen waarnemen en om ze te kunnen verhelpen.

In verband met de nieuwe functie zal tegen het binnenblad van de buitengevel isolatie worden geplaatst. Ter hoogte van het watervat wordt het isolatiepakket niet tegen het metselwerk maar tegen het stalen vat geplaatst. De Rijksdienst vraagt zich af of er in deze situatie nog voldoende ruimte overblijft tussen het vat en het metselwerk van de buitenschil voor inspecties en eventueel onderhoud. Dit dient gewaardeerd te worden door de architect en uitvoerende partijen van het werk.

Ten aanzien van het aanbrengen van het isolatiepakket op het watervat adviseert de Rijksdienst dit op een dusdanige wijze aan te brengen dat de ijzeren wand niet zal worden aangetast. De na-isolatie dient zeer zorgvuldig te worden uitgevoerd waarbij de noodzakelijke damp-open/waterkerende folie ter plaatse van de koude zijde en damp-remmende folie aan de warme zijde voorafgaand aan het definitief sluiten van het nieuwe afwerkpakket gecontroleerd dient te worden.

De afdeling Erfgoed deelt deze aandachtspunten en neemt ze op in de voorschriften.

De afdeling staat positief tegen over het plan voor de woningen in de watertoren en staat positief tegenover het technisch herstel en isolatie van de toren, met inachtneming van bovengenoemde aandachtspunten.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de gebruikersbelangen en de belangen vanuit monumentenzorg. De ingrepen zijn aanvaardbaar en er blijven voldoende monumentale waarden behouden. Er bestaat geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning mits wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.

Voorschriften

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

Er dient bij de afdeling Erfgoed een werkomschrijving of (restauratie)bestek te worden ingediend van het (plaatselijke) herstel van gescheurd metselwerk, het plaatselijk herstel van voegwerk, het herstel van corroderend ijzerwerk en eventuele roestende ankers, of roestende wapening in het beton. Het herstel van

dit werk dient te voldoen aan de restauratierichtlijnen van de Stichting ERM (richtlijnen voor herstel van voegwerk, metselwerk en betonherstel).

Er dient voldoende ruimte te blijven tussen het vat en het metselwerk van de buitenschil voor inspecties en eventueel onderhoud. Dit dient gewaardborgd te worden door de architect en uitvoerende partijen van het werk.

De na-isolatie dient zeer zorgvuldig te worden uitgevoerd waarbij de noodzakelijke damp-open/waterkerende folie ter plaatse van de koude zijde en damp-remmende folie aan de warme zijde voorafgaand aan het definitief sluiten van het nieuwe afwerkpakket gecontroleerd dient te worden.

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.



Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit art 6.15 t/m 6.18)

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

Het bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceel aansluitleidingen¹ op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater in het bouwwerk en/of op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

Gevolg hiervan is dat er, op grond van de bouwregels, nieuwe of te wijzigen (perceel-) aansluitleidingen op een openbaar vuilwaterriool en/of hemelwaterriool noodzakelijk zijn om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat.

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 riolering en hemelwater*.

Voorschriften riolering en hemelwater:

Sloop- en verbouwwerkzaamheden:

De aanwezige perceel aansluitleidingen moeten voor rekening van de aanvrager voor de duur van de werkzaamheden tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de openbare riolering ontstaat. Schade die tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden ontstaat aan de openbare riolering wordt verhaald op de aanvrager.

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215/NTR 3216.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het erf.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5 %), ten hoogste 1:50 (2%)
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art 4.2.6 van NEN3215.
- 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 3216-2012 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 < 100mm)
- Het toepassen van polderexpansiestukken op onlogische plaatsen binnen het perceel is niet toegestaan. Polderexpansiestukken zijn bedoeld voor grondzettingen (> 200 mm, < 500 mm) en hebben als voornaamste nadeel dat deze uit 2 haakse bochten bestaan waardoor de doorstroming van afvalwater belemmerd kan worden. Er zijn geen gegevens over grondzettingen rond het bouwwerk bij de aanvraag opgegeven die het gebruik van polderexpansiestukken rechtvaardigen. Restzettingen van meer dan 100 mm zijn in het gebied

¹ Met een perceel aansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceel aansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht (www.utrecht.nl) product: Riooltekening opvragen)



redelijkerwijs niet te verwachten. Het gebruik van polderexpansiestukken in de gebouw- of terreinriolering binnen het perceel is voor rekening en risico van vergunninghouder.

- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, "nagelvast" tegen het bouwwerk aanbrengen (= onderdeel gebouwriolering) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe)leidingplan betreft tekeningnummer BA CWI 0.0-0 WT, (VIAC) schaal 1:50; datum 02-09-2016 zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

De "in rood" op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk DZ_INH_RIO-30125_SWR_V1 d.d. 06-11-2018.

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

- Plaats: aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf, tenzij anders aangegeven
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub b (hemelwater)

- Plaats: aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf, tenzij anders aangegeven
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

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

De gemeente Utrecht in deze vertegenwoordigd door:

- de afdeling Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen-BORG

behoud zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van riolering en hemelwaterafvoeren ter plaatse van de grens van het erf, zoals bedoeld in het Bouwbesluit door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

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

- Alle op de openbare riolering aan te sluiten leidingen moeten nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.
- Daar waar de gevellijn gelijk is aan de eigendomsgrens, dan op 50 cm uit de gevellijn per op de openbare riolering aan te sluiten leiding een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel toepassen (geen schroefdeksel toepassen)



- In verband met aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (gemengd stelsel) de gebouw- of terreinleidingen voor hemelwater voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot.

Aandachtspunten riolering en hemelwater:

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

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 10 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/

Meer informatie en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:

www.utrecht.nl/water

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht t.b.v. de bouwontwikkeling wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond het Handboek Openbare Ruimte en/of Atlas Leidsche Rijn.

LET OP: de termijn voor indiening van het verzoek tot aanleg en aansluiting wijkt af van de binnen de gemeente Utrecht gebruikelijke termijn van 6 weken. Dit in verband met de nodige voorbereidingen, aard en omvang van de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting van riolering en hemelwaterafvoeren in de openbare ruimte en om te voorkomen dat een tijdige oplevering en ingebruikname van de bouwwerken in gevaar komt.

Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en).

Meer informatie over Kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op: www.utrecht.nl/water

Bedrijfsafvalwaterlozingen:

Op afvalwaterlozingen vanuit inrichtingen is het Activiteitenbesluit Milieubeheer van toepassing. 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.

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.

Bijlage 07 + 08 Publiciteitsuitingen en Publiektoegankelijkheid Watertoren Utrecht

Publiciteitsuitingen tijdens de restauratie

Eigenaar [REDACTED] wil graag dat breed bekend wordt gemaakt wie financieel heeft bijgedragen aan dit unieke restauratie-/verduurzamings-/herbestemmingsproject en wie meewerkt aan de realisatie. Allereerst zal op het grote bouwdoek op 40 meter hoogte, naast architect, aannemer en erfgoedadviseur, naam en logo van de provincie Utrecht worden opgenomen en dat subsidie is verleend op grond van het Besluit Erfgoedparels.

Ook op de website van Zecc Architecten zal melding worden gemaakt van deze subsidieverlening en ook van de voortgang van het project.

Dit gebeurt ook op de website van aannemer R+R Bouw uit Veenendaal en op de website van Erfgoedadviseur Hylkema Erfgoed.

Deze laatste zal van het project en de subsidie vanuit de provincie ook melding maken in haar nieuwsbrief.

Tenslotte zal ook op de projectwebsite, waarover hieronder meer in het kader van de publiektoegankelijkheid, melding worden gedaan van de verleende provinciale subsidie.

Publiektoegankelijkheid

Het exterieur van de watertoren is van alle kanten 'publiektoegankelijk'.

Daarnaast zal op de begane grond van de watertoren een koffiebar worden gevestigd.

Deze koffiegolegenheid toont de historische ruimten van de toren.

In overleg met de toekomstige exploitant zal in deze ruimte ook aandacht worden geschonken aan de geschiedenis van de toren via beeldmateriaal en een informatiebord.

Dit bord kan eventueel ook buiten worden geplaatst, maar dat is vandalisme wel een punt van aandacht.

Ook wordt de toren op bijzondere dagen, zoals Open Monumentendag, opengesteld voor publiek.

Tenslotte wil de eigenaar een aparte website laten ontwikkelen, waar de geschiedenis van de watertoren uitgebreid wordt belicht.

Via deze website kunnen geïnteresseerden zich ook aanmelden voor een begeleide rondwandeling om en in de watertoren, welke één keer per maand zal plaatsvinden.

Daarmee wordt voldaan aan de verplichte openstelling van minimaal 10 keer per jaar.

Toelichting Restauratieplan Watertoren Utrecht

Bijlage bij de subsidieaanvraag Erfgoedparels 2020 Provincie Utrecht

Inleiding

De Watertoren aan de Amsterdamsestraatweg 380 te Utrecht (monumentnummer 514465) is in 1916 gebouwd in de Amsterdamse School-stijl in opdracht van de Utrechtsche Waterleiding Maatschappij naar ontwerp van W.K. de Wijs.

De 43,5 meter hoge watertoren is geheel in baksteen opgetrokken op een ronde plattegrond met een waterreservoir van 1.000 m³ en een 16-kantig kegeldak met lantaarn.

De toren is van belang vanwege de architectonische waarde als voorbeeld van zorgvuldige vormgeving in Amsterdamse Schoolstijl en vanwege de cultuurhistorische waarde vanwege de bijzondere functie en vanwege de stedenbouwkundige waarde vanwege de beeldbepalende ligging.

De nieuwbouw vond destijds plaats bij de grens van de gemeente Utrecht met de toenmalige gemeente Zuilen. De toren is tot op de dag van vandaag een belangrijk kenmerk in deze vijf kilometer lange straat.

De Watertoren heeft een rode draad op het gebied van gekraakt worden.

In de jaren '80 werd de toren enige tijd gekraakt.

In 1989 werd de toren verkocht en vervolgens ingericht als kantoorruimte.

In 2001 werd de watertoren aangewezen als rijksmonument.

In 2013 werd de toren wederom gekraakt en drie maanden later ontruimd.

In 2014 en 2017 werd de watertoren wederom gekraakt.

Gevolg is een watertoren die een aantal malen gekraakt is en waar de bouwtechnische kwaliteit is teruggelopen naar matig tot op onderdelen slecht.

De huidige, particuliere, eigenaar wil de rijksmonumentale watertoren restaureren, herbestemmen en verduurzamen.

Plan, waar een onherroepelijke Omgevingsvergunning voor is, is het realiseren van drie appartementen en op de begane grond een, uiteraard, publiektoegankelijke koffiebar.

Plan is opgesteld door Zecc Architecten, bekend van de herbestemming van andere (water)torens in Soest, Den Bosch, Lutten en St. Jans klooster.

De werkzaamheden

De restauratieopgave bestaat uit een volledige restauratie, verduurzaming en herbestemming.

De volledige watertoren staat in de steigers.

Het metselwerk is slecht, evenals het voegwerk. Verder scheurvorming en betonrot.

Ook de stalen kozijnen moeten deels vervangen worden.

Het reservoir wordt ook gerestaureerd. Hier worden wel enkele ramen in geplaatst ten behoeve van de benodigde lichttoetreding.

Op het gebied van verduurzaming wordt ook het nodige gedaan: isolerende beglazing waar toegestaan, gevelisolatie, dakisolatie en water-water warmtepompen die volledig gaan draaien op zonne-energie die in de Energie Coöperatie wordt opgewekt (zie ook de bijgevoegde notitie).

De toren wordt tenslotte herbested tot drie appartementen op de verdiepingen en een koffiebar op de begane grond.

In de als bijlagen bij de subsidieaanvraag gevoegde inspectierapport, fotorapportage en begroting blijkt de noodzaak tot een spoedige aanpak.



Planning

Er is reeds gestart met de werkzaamheden (vooral sloopwerkzaamheden, ontleisteren en nader onderzoek naar de constructieve toestand. Verder is Chrome 6 –verf aangetroffen).

In de begroting zijn alleen de werkzaamheden opgenomen die nog moeten worden uitgevoerd vanaf het moment van indiening van de subsidieaanvraag.

De oplevering van de appartementen staat nu gepland voor 4^e kwartaal 2021. De koffiebar moet naar verwachting eind 2021/begin 2022 haar deuren openen.



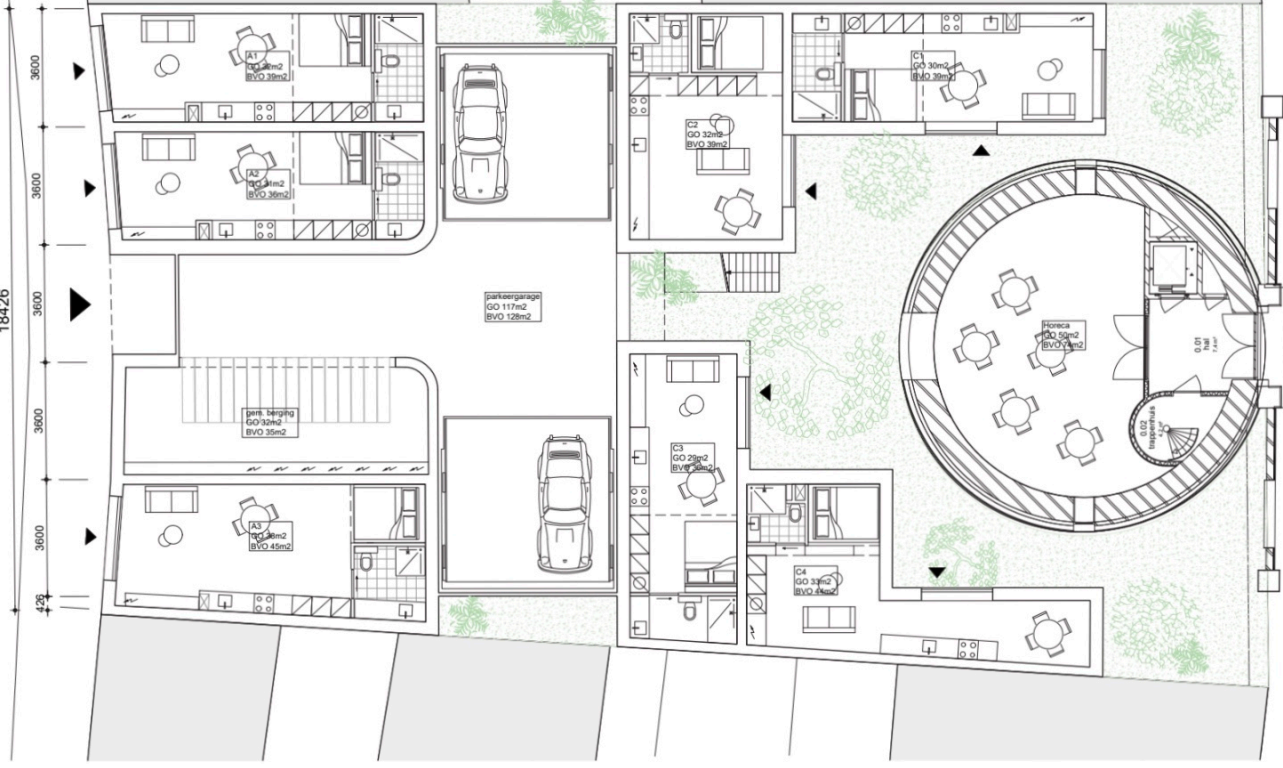
horeca met terras op het plein

entree horeca



Hyacintstraat

18426



Amsterdamsestraatweg