

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN WATERACTIVITEIT

Ons kenmerk
HDSR 746081

Datum

Onderwerp
Het aanpassen van de waterhuishouding in het kader van de ontwikkeling van een appartementencomplex High Five op de locatie bij Cambridgelaan 907 in Utrecht



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 AANVRAAG, PLICHTEN EN BESLUIT.....	3
1.1 Aanvraag.....	3
1.2 Verplichtingen.....	4
1.3 Besluit.....	4
HOOFDSTUK 2 VOORSCHRIFTEN.....	5
2.1 Geldigheid vergunning.....	5
2.2 Activiteiten en maatregelen.....	5
2.3 Algemene verplichtingen.....	7
HOOFDSTUK 3 OVERWEGINGEN.....	8
3.1 Beschrijving activiteiten en lokale omstandigheden.....	8
3.2 Toetsingskader en beleid.....	8
3.3 Toetsing op mogelijke gevolgen.....	9
3.4 Belangenafweging.....	9
3.5 Conclusie.....	9
HOOFDSTUK 4 PROCEDURE.....	10
4.1 Gevolgde procedure voor de vergunningaanvraag.....	10
4.2 Beslistermijn.....	10
4.3 Bezwaar.....	10
4.4 Voorlopige voorziening.....	10
HOOFDSTUK 5 INFORMATIE.....	11
5.1 Aandachtspunten.....	11
5.2 Andere benodigde vergunningen en toestemmingen.....	11
5.3 Afschriften.....	11
BIJLAGE 1 DOCUMENTEN.....	12



HOOFDSTUK 1 AANVRAAG, PLICHTEN EN BESLUIT

1.1 Aanvraag

Dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) hebben een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit voor het aanpassen van de waterhuishouding in het kader van de ontwikkeling van een appartementencomplex High Five op de locatie bij Cambridgelaan 907 in Utrecht. Het betreft de volgende activiteiten:

- het versneld afvoeren en lozen van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak;
- het ter compensatie verbreden van een tertiaire watergang;
- het aanleggen van een dam met duiker.

De aanvraag is:

- gedateerd op 1 juni 2026 en heeft als kenmerk 2026060100243.
- ingekomen op 1 juni 2026 en ingeboekt onder zaaknummer 746081.

De aanvraag is tevens gebaseerd op de aanvullende gegevens:

- ingekomen op 7 juli 2026 en 10 juli 2026.

De aanvrager is op 6 juli 2026 schriftelijk op de hoogte gebracht van het feit dat de aanvraag nog onvoldoende gegevens of bescheiden bevat om deze in behandeling te kunnen nemen. Op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens of bescheiden voor 17 augustus 2026 aan de aanvraag toe te voegen. De ontbrekende gegevens zijn op 7 juli 2027 ontvangen.

Het waterschap heeft op 10 juli 2026 aanvullende vragen gestel. Aanvrager heeft hier op 10 juli 2026 op geantwoord.

De aanvraag voldoet aan de aanvraagvereisten uit artikel 4.3 van de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (hierna: waterschapsverordening) voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit.

Scope aanvraag

Aanvrager heeft op 10 juli 2026 aangegeven dat de beide voetgangersbruggen geen onderdeel zijn van de aanvraag. Het ontwerp hiervan is nog niet uitgewerkt. Zodra dat wel is gebeurd gaat aanvrager hierover in overleg met het waterschap.



1.2 Verplichtingen

Voor de uit te voeren activiteiten gelden op basis van de waterschapsverordening onderstaande verplichtingen. De waterschapsverordening kunt u raadplegen via de volgende link. [Regelgeving waterbeheer - HDSR](#)

Vergunningplicht en zorgplicht

Voor alle activiteiten geldt een vergunningplicht. Daarnaast geldt voor alle activiteiten een zorgplicht. De specifieke zorgplicht uit artikel 1.9 van de waterschapsverordening is altijd van toepassing. De vergunningplicht en de zorgplicht zijn verder gespecificeerd per activiteit. De artikelnummers verwijzen naar de waterschapsverordening.

- Het versneld afvoeren en lozen van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak, waarbij deels in een latere fase wordt gecompenseerd. Hiervoor geldt een vergunningplicht op basis van artikel 4.332, lid 18. Tevens geldt hiervoor de specifieke zorgplicht op basis van artikel 4.324.
- Het ter compensatie verbreden van een tertiaire watergang. Hiervoor geldt een vergunningplicht op basis van artikel 4.332, lid 18. Tevens geldt hiervoor de specifieke zorgplicht op basis van artikel 4.324.
- Het aanleggen van een dam met duiker, waarbij de duiker langer is dan 15 meter. Hiervoor geldt een vergunningplicht op basis van artikel 4.73, lid 4. Tevens geldt hiervoor de specifieke zorgplicht op basis van artikel 4.65.

De vergunning is dus voor alle uit te voeren activiteiten van toepassing.

1.3 Besluit

Dijkgraaf en hoogheemraden besluiten, op grond van de bepalingen van de Omgevingswet en onderliggende besluiten en regeling, de waterschapsverordening, de Awb en de in hoofdstuk 3 van deze vergunning vermelde overwegingen:

1. Vergunning te verlenen, conform artikel 1.16 van de waterschapsverordening, voor het aanpassen van de waterhuishouding in het kader van de ontwikkeling van een appartementencomplex High Five op de locatie bij Cambridgelaan 907 in Utrecht. Het betreft de volgende activiteiten:
 - a. het versneld afvoeren en lozen van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak;
 - b. het ter compensatie verbreden van een tertiaire watergang;
 - c. het aanleggen van een dam met duiker.
2. Het voor onbepaalde tijd behouden van de werken, waarvoor deze vergunning is verleend.
3. De in hoofdstuk 2 opgenomen voorschriften, paragraaf 1.1, de hoofdstukken 3 en 4 en bijlagen 1 deel te laten uitmaken van de vergunning.

Hoogachtend,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

V.C.M. Simjouw
Teamleider Vergunningverlening



HOOFDSTUK 2 VOORSCHRIFTEN

2.1 Geldigheid vergunning

Voorschriften 1 Termijnen

- 1.1 Deze vergunning vervalt van rechtswege indien niet binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning met de werkzaamheden gestart is.
- 1.2 De werkzaamheden dienen binnen 36 maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning te zijn afgerond.

2.2 Activiteiten en maatregelen

Voorschriften 2 Oppervlaktewater

- 2.1 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mag de doorstroming van het oppervlaktewater niet worden gestremd of belemmerd.

Voorschriften 3 Realiseren nieuw verhard oppervlak

- 3.1 De toename van verhard oppervlak als gevolg van het realiseren van het gebouw en overige verharding bedraagt maximaal 4452 m².
- 3.2 Ter compensatie van de toename van verhard oppervlak moet 15% nieuw oppervlaktewater worden gegraven, zijnde 657 m².
- 3.3 De watercompensatie ter grootte van 235 m² wordt uiterlijk binnen 4 maanden na de aanleg van het verharde oppervlak gerealiseerd, tenzij hierover met het waterschap aanvullende afspraken worden gemaakt.
- 3.4 De overige watercompensatie ter grootte van 422 m² wordt uiterlijk 31 december 2027 gecompenseerd binnen de aan te leggen ecologische verbingszone binnen het Utrecht Science Park.

Voorschriften 4 Graven oppervlaktewater

- 4.1 De watercompensatie ter grootte van 235 m² wordt gerealiseerd middels het verbreden van de tertiaire watergang aan de noordzijde van het plangebied.
- 4.2 De tertiaire watergang wordt verbreed tot minimaal 5 meter op de waterlijn overeenkomstig de tekening in Bijlage 1 van deze vergunning.
- 4.3 De te verbreden tertiaire watergang krijgt een waterdiepte van 0,70 meter (0,50 meter plus 0,20 meter voor bagger aanwas) overeenkomstig de tekening in Bijlage 1 van deze vergunning.
- 4.4 Bij het graven van oppervlaktewater moeten er, zodra een zandlaag wordt aangesneden, altijd maatregelen worden getroffen om kwel of wegzijging te voorkomen. Indien er toch kwel of wegzijging optreedt dan moeten maatregelen worden getroffen om de kwel of wegzijging te verhelpen.
- 4.5 Bij het graven en in stand houden van het oppervlaktewater mag geen opbarsten van de waterbodem plaatsvinden.
- 4.6 Het gegraven oppervlaktewater wordt onderhouden door de vergunninghouder.
- 4.7 Het profiel van de watergang(en) wordt in stand gehouden.



Voorschriften 5 Aanleggen dam met duiker

5.1 De dam met duiker voldoet aan de volgende maatvoering:

Onderdeel	Beschrijving / maatvoering
Type duiker	Rond
Lengte duiker	Maximaal 34 meter
Inwendige doorsnede duiker	Minimaal 0,80 meter
Binnenonderkant van de duiker	N.A.P. +0,05 meter
Taluds dam	1 : 1 of flauwer
Uitsteeklengte buiten talud	Maximaal 0,50 meter

- 5.2 De duiker wordt aangelegd en gehouden op de hoogtemaat die is aangegeven in bovenstaande tabel.
- 5.3 De dam wordt aan weerszijden van een grondkering of erosiebestendige afdekking voorzien, zodat er geen grond of puin vanuit de dam in de naastliggende watergang kan raken. Indien er toch grond of puin vanuit de dam in de naastliggende watergang terecht komt wordt dit verwijderd.
- 5.4 De duikerbuizen worden in een rechte lijn in de watergang gelegd.
- 5.5 Indien de duiker uit meerdere duikerbuizen bestaat dan dienen de duikerbuizen grond dicht op elkaar te worden aangesloten.
- 5.6 Het toepassen van uitlogende materialen is niet toegestaan, met uitzondering van bevestigingsmiddelen.
- 5.7 De duikeruiteinden worden gemarkeerd door het aanbrengen van een paal op zodanige hoogte dat deze vanaf het maaiveld duidelijk zichtbaar is.
- 5.8 De duiker wordt steeds schoon en open gehouden en de aan weerszijden gelegen gedeelten watergang worden op een zodanige diepte gebracht en gehouden dat de duiker over het gehele doorstroomprofiel dienst kan doen.
- 5.9 Wanneer de dam met duiker niet meer wordt gebruikt voor het doel waarvoor deze is aangelegd, dient vergunninghouder deze in zijn geheel uit de watergang te verwijderen.
- 5.10 Nadat de dam met duiker uit de watergang is verwijderd wordt het profiel van de watergang zodanig hersteld dat het vloeiend aansluit op het bestaande profiel boven- en benedenstrooms. De taluds worden ingezaaid met een gras- of bermenmengsel op de daartoe geprepareerde ondergrond. Bij zandgronden wordt eerst een laag teelaarde aangebracht.



2.3 Algemene verplichtingen

Voorschriften 6 Activiteiten en hulpconstructies

- 6.1 Vergunningplichtige activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de document(en) in bijlage 1 van deze vergunning.
- 6.2 Hulpconstructies en/of hulpwerken mogen alleen toegepast worden na goedkeuring van de toezichthouder van het waterschap via vhpost@hdsr.nl.
- 6.3 Direct nadat de werken voltooid zijn, worden alle daarbij gebruikte werktuigen, materialen en (hulp)werken opgeruimd en afgevoerd. Dit geldt ook voor de resterende (niet-gebruikte) materialen en het afval.

Voorschriften 7 Beheer en onderhoud

- 7.1 De op grond van deze vergunning aanwezige werken moeten doelmatig functioneren en in goede staat van onderhoud verkeren.

Voorschriften 8 Onvoorziene omstandigheden

- 8.1 Als ten gevolge van een calamiteit of bijzondere omstandigheden niet aan de vergunningsvoorwaarden wordt voldaan en/of schade ontstaat aan waterstaatkundige voorzieningen en/of verstoring van de waterhuishouding plaats vindt, wordt dit direct gemeld aan het waterschap. De aanwijzingen van het waterschap moeten direct worden opgevolgd.

Voorschriften 9 Start melding

- 9.1 Minimaal 2 weken voor de start van de uit te voeren werkzaamheden wordt middels onderstaande link een start-melding doorgegeven. [Informatieplicht bij melding of verstrekte vergunning - HDSR](#)



HOOFDSTUK 3 OVERWEGINGEN

3.1 Beschrijving activiteiten en lokale omstandigheden

De activiteiten die worden uitgevoerd betreffen:

- het aanpassen van de waterhuishouding in het kader van de ontwikkeling van een appartementencomplex High Five op de locatie bij Cambridgelaan 907 in Utrecht.

De activiteiten vinden plaats bij een tertiaire watergang. De projectlocatie betreft bebouwd gebied.

3.2 Toetsingskader en beleid

Toetsingskader

Bij het beoordelen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning toetst HDSR, conform de algemene beoordelingsregel uit artikel 1.16, eerste lid van de waterschapsverordening, aan de volgende belangen:

- a. het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- b. het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
- c. het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Deze algemene doelstellingen vormen in onderlinge samenhang het toetsingskader bij vergunningverlening. De doelstellingen zijn in de waterschapsverordening geconcretiseerd via normen en beoordelingsregels ten aanzien van veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en maatschappelijke functieervulling door watersystemen.

Naast deze algemene doelstellingen zijn in artikel 1.16 tweede t/m zesde lid van de waterschapsverordening beoordelingsregels op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen die het toetsingskader vormen voor specifieke doelstellingen.

HDSR heeft voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning de relevante beoordelingsregels gehanteerd. Deze beoordelingsregels zijn verder uitgewerkt in beleidsregels. Deze beleidsregels geven aan onder welke voorwaarden HDSR de vergunning kan verlenen of weigeren, op basis van artikel 5.30 Omgevingswet.

Beleid

Bij het verlenen van deze vergunning is ook rekening gehouden met de volgende beleidsdocumenten:

- het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 ‘Stroomopwaarts’, vastgesteld door het algemeen bestuur op 8 april 2022.



3.3 Toetsing op mogelijke gevolgen

Toetsing watergangen

Een aanvraag voor vergunningplichtige activiteiten in of nabij watergangen wordt getoetst op één of meerdere van onderstaande aspecten, afhankelijk van of ze beïnvloed worden door de uit te voeren activiteiten:

- afname bergingscapaciteit watergang;
- afname doorstroomcapaciteit watergang;
- stabiliteit taluds;
- negatief effect op waterkwaliteit;
- negatief effect op ecologie;
- mogelijkheid van doelmatig onderhoud watergang;
- faciliteren scheepvaart;
- vervulling van maatschappelijke functies.

3.4 Belangenafweging

Aanvrager wil de activiteiten uitvoeren vanwege het realiseren van een appartementencomplex. Belang van het waterschap is het behoud van waterberging en een goede doostroming.

Voor het gehele gebied van het Utrecht Science Park zijn afspraken gemaakt met het waterschap hoe wordt omgegaan met het compenseren van oppervlaktewater. Hiertoe is een waterbalansboekhouding opgesteld die frequent met het waterschap wordt besproken en bijgesteld.

Voor dit project geldt dat de toename van verhard oppervlak van 4452 m² moet worden gecompenseerd door middel van het graven van 657 m² nieuw oppervlaktewater. Daarbij wordt een percentage aangehouden van 15%, hetgeen overeenkomt met 45 mm. Van deze 657 m² wordt binnen het plangebied 235 m² nieuw oppervlaktewater gegraven middels het verbreden van een tertiaire watergang. De overige watercompensatie ter grootte van 422 m² wordt gecompenseerd binnen de later aan te leggen ecologische verbindingzone binnen het Utrecht Science Park. Dit past binnen de afspraken die zijn gemaakt met het waterschap. In de voorschriften is opgenomen dat deze resterende watercompensatie uiterlijk op 31 december 2027 moet zijn aangelegd.

De (dam met) duiker die wordt aangelegd komt onder de hellingbaan te liggen en ligt daarom wat lager dan gewenst. Wel heeft de duiker een grote diameter van 0,80 meter hetgeen ruim voldoende is voor een goede doorstroming.

In de vergunning zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van de uit te voeren activiteiten en ten aanzien van het onderhoud van de watergang en de dam met duiker. Hiermee is het belang van het waterschap voldoende geborgd.

3.5 Conclusie

Het belang van de aanvrager bij het verkrijgen van een vergunning is afgewogen tegen de waterhuishoudkundige belangen die door de Omgevingswet en de waterschapsverordening worden beschermd. Het belang van bescherming van waterhuishoudkundige belangen verzet zich niet tegen de vergunde activiteiten als voldaan wordt aan de in hoofdstuk 2 gestelde voorschriften.

Bij het verlenen van de vergunning is verder rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In het “Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam” is opgenomen dat het waterschap streeft naar een ecologisch gezond en robuust watersysteem. De aangevraagde activiteiten zijn niet in strijd met de doelstellingen uit het Waterbeheerprogramma



HOOFDSTUK 4 PROCEDURE

4.1 Gevolgde procedure voor de vergunningaanvraag

Bij de besluitvorming is, gelet op het bepaalde in artikel 16.62 Omgevingswet, de reguliere voorbereidingsprocedure van titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

4.2 Beslistermijn

Vanwege het aanleveren van aanvullende gegevens is de procedure opgeschort met 1 dag.

4.3 Bezwaar

U kunt binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de reden(en) waarom u bezwaar indient. Heeft u meer tijd nodig om de reden(en) van uw bezwaarschrift aan ons te sturen, dan kunt u dit aangeven in uw bezwaarschrift. U krijgt dan een extra termijn voor het aanvullen van uw bezwaarschrift. Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden.

Het maken van bezwaar heeft geen schorsende werking, dit betekent dat het besluit, ondanks uw bezwaar, van kracht wordt en uitgevoerd mag worden.

4.4 Voorlopige voorziening

Als er naar uw mening tijdelijke maatregelen nodig zijn waarmee niet tot de beslissing op het bezwaarschrift kan worden gewacht, kunt u, gelijktijdig met het bezwaarschrift, een verzoek om een voorlopige voorziening, inclusief schorsing, indienen. Het verzoek richt u aan: Rechtbank Midden-Nederland Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Hiervoor zijn griffierechten verschuldigd. De actuele bedragen zijn te raadplegen op www.rechtspraak.nl. Bij uw verzoek stuurt u zowel een kopie van uw bezwaarschrift als van het besluit mee.



HOOFDSTUK 5 INFORMATIE

5.1 Aandachtspunten

Naast de voorschriften in hoofdstuk 2 van de vergunning moet rekening worden gehouden met het volgende:

- De vergunning geldt voor degene die de activiteit verricht waarop zij betrekking heeft. Diegene is vergunninghouder en draagt zorg voor de naleving van de vergunningvoorschriften (artikel 5.37 Omgevingswet).
- Als de aangevraagde of verleende vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of vergunninghouder, informeert de aanvrager of vergunninghouder ten minste vier weken van tevoren HDSR daarover (artikel 5.37 Omgevingswet).
- Als de vergunde activiteiten worden uitgevoerd door een derde partij dan is vergunninghouder verantwoordelijk voor het naleven van de vergunningvoorschriften en het instrueren van de uitvoerder.
- Voor een overzicht (niet volledig) van de ligging van watergangen en waterkeringen met bijbehorende beperkingengebieden en kunstwerken, verwijzen wij u naar bijlage II van de waterschapsverordening: [Kaarten Waterschapsverordening HDSR](#).

Voor de definities van de door HDSR gebruikte begrippen, zie [begrippen.hdsr.nl](#).

5.2 Andere benodigde vergunningen en toestemmingen

U moet er rekening mee houden dat er voor de uit te voeren activiteiten wellicht nog meer vergunningen en/of ontheffingen vereist zijn of meld- of informatieplichten gelden. Op het Omgevingsloket kunt u dat nagaan ([Vergunningcheck - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)). Een aanvraag, melding of informatie indienen kan ook via het Omgevingsloket ([Aanvraag of melding indienen - Aanvragen - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)).

Ook is het mogelijk dat u privaatrechtelijke toestemming nodig heeft van een eventuele (mede) eigenaar of gebruiker van de grond. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden, wanneer u van alle betreffende instanties de benodigde vergunningen en dergelijke heeft ontvangen.

5.3 Afschriften

- Gemeente Utrecht
- Gemachtigde



BIJLAGE 1 DOCUMENTEN

De volgende documenten maken deel uit van deze vergunning:

<i>Kenmerk</i>	<i>Soort bijlage</i>	<i>Datum</i>
NO01-D01-51069243-REK	Notitie Waterhuishouding High Five Utrecht	04-05-2026
BS01 blad 02 van 02	Overzichtstekening bestaande situatie	12-05-2026
NS01 blad 02 van 02	Overzichtstekening nieuwe situatie	26-03-2026
DP01 blad 01 van 01	Tekening dwarsprofielen	26-03-2026
W23-40505-VO-01 Versie 0.4	Tekening hellingbaan	01-11-2023