



AFSCHRIFT

AFSCHRIFT



* - B - H Z W A B O - 1 7 - 3 3 6 1 1 *

Behandeld door
Doorkiesnummer 030 - 286 40 37
E-mail @utrecht.nl
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges

Datum 8 maart 2018
Ons kenmerk HZ_WABO-17-33611
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **09 MAART 2018**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Rachmaninoffplantsoen 61 in Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 20 oktober 2017 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-17-33611.

Ons besluit over uw aanvraag voor het verbouwen en vergroten van een kantoor naar 132 appartementen heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 20 februari 2018 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.



Publicatie

Op 26 oktober 2017 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officiëlebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij één reactie ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan door iedere belanghebbende tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen). Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dit voor uw eigen risico. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoonnummer (030) 286 1096.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Registratie werkzaamheden

Wij wijzen u op de verplichting voor het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zoals dit in het aanhangsel wordt genoemd. Deze melding kan digitaal worden ingediend via een link op de pagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.

Daarnaast moeten de werkzaamheden gereed worden gemeld. Hiervoor kunt u contact opnemen met de inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving,

telefoonnummer: _____, e-mailadres: _____@utrecht.nl.

Betaling leges

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



Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij
telefoonnummer: 030 - 286 40 37, e-mailadres: info@utrecht.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs
Hoofd Vergunningen



Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 8 maart 2018 aan _____ voor het project het verbouwen en uitbreiden van een kantoor naar 132 appartementen op het adres Rachmaninoffplantsoen 61 in Utrecht.

De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.
- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en onder 2 van de Wabo, het afwijken van het bestemmingsplan.

Beoordeling reacties

Beoordeling reactie op de aanvraag om omgevingsvergunning Rachmaninoffplantsoen 61 te Utrecht.

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is namens 11 reclamanten één gezamenlijke reactie ingediend. Hieronder is deze reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie:

Reclamanten geven aan dat het gebouw naast het Hommelbos staat. Dit is een driehoekig stuk bos tussen Pijperlaan, 24 Oktoberplein en Weg der Verenigde Naties. Reclamanten geven aan dat het bos onder meer eiken bevat die tussen de 150 en 200 jaar oud zijn. Volgens reclamanten heeft bos een belangrijke cultuurhistorische en ecologische waarde. Het is een belangrijke verblijf-, broed- en overnachtingsplaats voor de vogels in de wijk, het is een voedingsplaats voor vele vleermuizen en het bos heeft een duidelijke functie bij het behoud van de luchtkwaliteit in de wijk. De laatste 50 jaar is het bos steeds kleiner geworden, zoals door de uitbreiding van het benzinstation en de bouw van de fly-over. Reclamanten zijn van mening dat het bos in zijn bestaan wordt bedreigd en vinden elke ingreep in de omvang van het bos daarom onaanvaardbaar.

Reclamanten wijzen erop dat in het startdocument niet wordt genoemd dat er te zijner tijd een kapvergunning zal worden aangevraagd voor de kap van de eerste bomenrij in het Hommelbos, gelegen naast het pand. Deze kapvergunning is ook niet opgenomen in de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning voor de transformatie.

Volgens reclamanten heeft de projectontwikkelaar toegelicht dat de voorgenomen bomenkap niet noodzakelijk is en om die reden geen deel uitmaakt van de vergunningaanvraag. Reclamanten geven aan dat de aanvrager heeft aangegeven dat kap echter wenselijk zou zijn, omdat het gebouw door de uitbreiding richting het Hommelbos dermate dicht bij de bomen komt te staan dat kap op termijn alsnog wenselijk is. Bovendien zou, aldus reclamanten, de bomenrij de bouw bemoeilijken wat extra kosten voor de ontwikkelaar met zich meebrengt.

Reclamanten geven aan dat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat de ontwikkelaar de bomen te willen compenseren met nieuwe aanplant. Volgens reclamanten is het Hommelbos echter al volledig omsloten door bebouwing. De kap betekent daarom een vermindering van de oppervlakte van het bos en daarmee een bedreiging voor het Hommelbos. Compensatie die de bestaande omvang van het Hommelbos in stand houdt, is volgens reclamanten niet mogelijk. Ook is schade aan de bomen op kortere of langere termijn onvermijdelijk volgens reclamanten. Om die reden moet dit aspect worden meegenomen in de beoordeling van de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning. Daarnaast



stellen reclamanten zich op het standpunt dat de transformatie van het kantoorgebouw ook kan plaatsvinden zonder dat de bomen gekapt moeten worden en het Hommelbos nog verder afkalft.

Reclamanten zijn van mening dat de omgevingsvergunning niet verleend moet worden ter bescherming van het Hommelbos als cultuurhistorisch erfgoed, als ecologisch nuttig gebied en als buffer van de luchtkwaliteit.

Gemeentelijke beantwoording:

Als gemeente hechten wij veel waarde aan het behoud van bomen en groen in Utrecht. Dat geldt ook voor het Rachmaninoffplantsoen en de omgeving daarvan. Een groene omgeving is voor iedereen van toegevoegde waarde, zowel voor de huidige omgeving als voor de toekomstige bewoners van het Rachmaninoffplantsoen. Het Hommelbos is echter niet aangemerkt als cultuurhistorisch erfgoed of ecologisch waardevol gebied. De bomen genieten dan ook geen bescherming vanuit cultuurhistorisch of ecologisch oogpunt. Bovendien maken de twee bomen deel uit van een grotere groep bomen en blijven er voldoende bomen aanwezig in de directe omgeving.

Wij hebben geconcludeerd dat het voor de uitvoering van het bouwplan noodzakelijk is dat de twee bomen worden gekapt. Reclamanten geven dan ook terecht aan dat de kap van deze bomen deel moet uitmaken van de beoordeling van de omgevingsvergunning. De ruimtelijke onderbouwing is daarom aangevuld met een bomenparagraaf. Bovendien heeft de vergunninghouder een omgevingsvergunning aangevraagd voor het kappen van de beide bomen. Hiervoor wordt een aparte procedure gevolgd. De aanvraag is bij ons in behandeling onder het kenmerk HZ_WABO-17-41312.

Naast de twee te kappen bomen, dient één boom fors gesnoeid te worden. Deze boom staat op de hoek van het gebouw, tussen het gebouw en de bocht in de Ravellaan. De snoei is nodig om ruimte te maken voor de steigers die om het gebouw heen geplaatst zullen worden. De vergunninghouder heeft aangegeven dat de afstand van de gevel tot aan de buitenkant van de steigers circa 2 meter zal bedragen. Op basis daarvan concluderen wij dat de boom niet zodanig gesnoeid hoeft te worden dat hiervoor een omgevingsvergunning is vereist.

Bovendien heeft de vergunninghouder zich bereid verklaard de kap van de twee bomen te willen compenseren met het aanplanten van vijf nieuwe bomen nabij het gebouw. Deze toezegging hebben wij in onze beoordeling van voorliggende omgevingsvergunning meegenomen. Door het aanplanten van de nieuwe bomen wordt de groene kwaliteit van de omgeving in stand gehouden en versterkt.

Conclusie

Na alle belangen te hebben afgewogen, zien wij geen aanleiding om verdere medewerking aan de omgevingsvergunning te onthouden.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

1. Ter plaatse geldt bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten'. Het gebouw ligt binnen de bestemming Kantoor, met de aanduidingen bouwvlak, maximum bouwhoogte 30 meter, vrijwaringszone straalpad. De tuintrappen en de uitkragende balkons komen boven de bestemmingen Groen en Verkeer-verblijfsgebied. Ter plaatse geldt de dubbelbestemming Waarde archeologie.
2. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat het wonen in strijd is met de kantoorbestemming, de toegelaten bouwhoogte van 30 meter overschreden wordt, de balkons aan de noord-westzijde de grens van het bouwvlak overschrijden, en de overige balkons en de tuintrappen in strijd zijn met de gebruiksbepalingen en de bebouwingsbepalingen van de bestemmingen Groen en Verkeer-verblijfsgebied.
3. Aan de bestemmingswijziging van kantoren naar wonen kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van de Bor meegewerkt worden.
4. Aan de overschrijding van de toegelaten bouwhoogte kan met toepassing van artikel 41 lid a van de bestemmingsplanvoorschriften in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo meegewerkt worden.
5. Aan het bouwen van balkons en tuintrappen kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 4 van bijlage II van de Bor aan het plan meegewerkt worden.
6. Het college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a en onder b van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan.
7. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder is een besluit hogere grenswaarden genomen.
8. Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
9. Bij de toetsing van het plan is uitgegaan van de Bouwbesluitfuncties Woonfunctie en Overige gebruiksfuncties, en het niveau voor verbouw. Er is aannemelijk gemaakt dat aan het Bouwbesluit voldaan wordt.

Overwegingen

1. Het initiatief betreft de transformatie van een kantoorpand naar appartementen. Het casco van het pand wordt hergebruikt en opgehoogd naar 9 bouwlagen. De bouwhoogte past daarmee in de visie Welgelegen. Het pand krijgt een alzijdige uitstraling, onder andere ook door het toevoegen van woningen boven de hellingbaan naar de kelder en het overdekken van de verdiepte kelderontsluiting met een leefdek. Er komt een mix van appartementen in diverse groottes en huur categorieën. Er worden goede voorzieningen getroffen voor fietsparkeren. Het pand wordt landschappelijk goed ingepast, wat eveneens aansluit bij de visie Welgelegen. De transformatie vormt een positieve impuls voor dit deel van Welgelegen.
2. Mede met de ruimtelijke onderbouwing, rapport van Peutz met het kenmerk HA 5740-2-RA-008 gedateerd 7 februari 2018, is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Het volgende is besloten:

- Af te wijken van het bestemmingsplan
- Vergunning te verlenen voor het bouwen.

Voorschriften

1. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
2. U moet de start van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgraaf- en funderings-werkzaamheden) tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.
3. Daarnaast moet u het storten van beton tenminste één dag van tevoren melden bij de eerder genoemde inspecteur van Toezicht & Handhaving.
4. 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.
5. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
6. Voor alle stukken die voor nadere beoordeling moeten worden ingediend geldt dat deze via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl moeten worden toegezonden, voorzien van het kenmerk van de vergunning.
7. 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. In dit aanhangsel treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.
8. Het ingediende BLVC-plan is op hoofdlijnen getoetst. Het plan moet nader uitgewerkt worden in overeenstemming met artikel 8.7 van het Bouwbesluit, en de nadere uitwerking moet ter goedkeuring overlegd worden. Tijdens de voorbereiding op de uitvoering en tijdens de uitvoering van het werk kunnen de omstandigheden aanleiding geven tot het wijzigen of aanvullen van het plan. Deze gegevens moeten op verzoek van de gemeentelijke toezichthouder ingediend worden.
9. Er moet aangetoond worden dat de WBDBO van doorvoeren van de luchtbehandeling in scheidingen waarvoor een brand- of rookwerendheidseis geldt voldoen. De gegevens (tekeningen) van de luchtbehandelingsinstallatie moeten worden ingediend (artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012).
10. Van de op de tekening aangegeven wand-/kozijn-/deur-/ gevel-/ vloer-/ plafond constructies met een brand- en/of rookwerendheidseis moeten testrapporten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN (artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012).
11. De specificaties van de manier waarop doorvoeringen in een brand- en/of rookwerende scheiding worden afgewerkt, moeten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN (artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012).
12. Van de toegepaste brandwerende kleppen, roosters en of manchetten in de op tekening aangegeven wand-/ vloer-/ plafond constructies met een brand- en/of rookwerendheidseis, moeten testrapporten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN (artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012).
13. Van de brandwerende beglazing moet de criteria van de brandwerendheid worden aangegeven (E, EW, EI). Afhankelijk van de situatie kan voor een brand- of rookwerende scheiding een eis gelden voor één- of tweezijdige bescherming en kan de uitvoering van de brandwerendheid (E, EW, EI) verschillen. Aangezien in de aangeleverde documenten en tekeningen geen informatie staat over de uitvoering van de brandwerendheid, moeten de gegevens hiervoor (conform de NEN 1413) aangeleverd worden ter beoordeling (artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012).

14. Er moet door middel van een nader uitwerking in specificaties en details worden aangetoond dat tussen de woningen een WBDBO wordt gerealiseerd van ten minste 60 minuten. De WBDBO tussen de woningen is in diverse details nog onvoldoende aangetoond. In diverse details is er een naad tussen de woningen zichtbaar. Tussen de woningen moet een WBDBO worden gerealiseerd van ten minste 60 minuten. Er is niet aangetoond dat deze WBDBO wordt behaald. In de details is wel aangegeven dat de brandwerende afdichtingen volgens opgave van de fabrikant/leverancier moeten worden gerealiseerd (artikel 2.84 lid 1 van het Bouwbesluit 2012).
15. De schachten moeten als brandcompartiment uitgevoerd worden, met een WBDBO van ten minste 60 minuten. Dit in overeenstemming met het rapport van Wolf Dikken adviseurs d.d. 29 november 2017.
16. De WBDBO tussen woningtype E1 op de eerste verdieping en de brandweerlift moet minimaal 60 minuten bedragen.
17. De vluchtrouteaanduidingen moeten aan de zichtbaarheidseisen als bedoeld in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838 voldoen (artikel 6.24 lid 1 van het Bouwbesluit 2012).
18. De deur van het voorportaal en de deur van het trappenhuis in het souterrain moeten zelfsluitend uitgevoerd worden (artikel 6.26 van het Bouwbesluit 2012).
19. De stallingsgarage moet voorzien worden van voldoende draagbare of verrijdbare blusmiddelen (artikel 6.31 lid 1 van het Bouwbesluit 2012).
20. De nieuw te realiseren primaire bluswatervoorziening aan zuid-westzijde van het gebouw moet een minimale capaciteit van 60m³/h hebben.
21. De bestaande primaire bluswatervoorziening aan de noord-oostzijde van het gebouw moet onbelemmerd bereikbaar blijven of verplaatst worden naar openbaar gebied waar de onbelemmerde bereikbaarheid wel gerealiseerd kan worden.
22. De opstelplaats voor een brandweervoertuig moeten voldoen aan hoofdstuk 4 van de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland (uitgave november 2012).
23. Bij oplevering of bij het bereiken van een hoogte van 20 meter moet een rapport worden afgegeven waarin een erkend installateur verklaart dat de droge blusleiding(en) volgens de norm NEN 1594 en hoofdstuk 9 van het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties van Brandweer Nederland zijn ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld;
24. Bij oplevering moet een rapport worden afgegeven waarin de installateur verklaart dat de brandweerlift volgens het Warenwetbesluit liften en de norm NEN-EN 81-72 en voor zover voor de lift van toepassing de normen NEN-EN 81-20, NEN-EN 81-70 en NEN-EN 81-71 en het gestelde in hoofdstuk 17 van het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties van Brandweer Nederland is ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld.
25. Uiterlijk acht weken voor ingebruikname moet een aanvraag zijn gedaan voor een sleutelbuis, voor een snelle toetreding bij brand of hulpverlening;
26. De Veiligheidsregio Utrecht (brandweer) moet uitgenodigd worden bij het bespreken van de vergunning vóór uitvoering van de bouw.
27. De Veiligheidsregio Utrecht (brandweer) moet uitgenodigd worden voor de oplevering van het bouwwerk en de installaties.
28. De volgende gegevens moeten ten minste 3 weken voor uitvoering van het betreffende bouwdeel ter goedkeuring voorgelegd worden. Zonder goedgekeurde tekeningen/berekeningen mag niet gestart worden met de productie/uitvoering:
 - a. Een uitwerking van het BLVC-plan (bouwveiligheidsplan)
 - b. De inrichting van het bouwterrein
 - c. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit
 - d. Constructieve gegevens



- i. 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):
 1. de afmetingen van de onderdelen;
 2. de wapening van de (prefab) betonconstructies;
 3. de verbindingdetails;
 4. de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
 5. de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
 6. de balklagen, lateien, geveldraggers e.d.;
 7. de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (t.b.v. duurzame veiligheid)
- ii. 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, brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.
- iii. Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.
- iv. Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden
 1. De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan de in hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
 2. Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
 3. 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

1. 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, telefoon: 14 030).
2. We wijzen u erop dat er een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 vereist is. Deze kan ingediend worden via de website www.omgevingsloket.nl.
3. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
4. 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.



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

Het bestaande bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de huidige situatie voorzien van (perceel-) aansluitingen op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) gebruik van het bouwwerk is de aanleg van volledig nieuwe gebouwriolering en perceel aansluitingen noodzakelijk,

In de nabijheid van het bouwwerk of perceel is een openbaar vuilwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

In de nabijheid is een openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat riool of stelsel mag worden gebracht.

De bestaande perceel aansluitleidingen zijn ongeschikt voor de afvoer van afvalwater in de gewijzigde situatie van het bouwwerk.

In de volgende voorschriften en specificaties wordt verder ingegaan op het leidingplan voor riolering (huishoudelijk afvalwater) en hemelwaterafvoeren van het bouwwerk tot en met de grens van het terrein of erf.

Tevens wordt ingegaan op het (laten) maken van (nieuwe) aansluitingen op de openbare riolering.

Riolering bij sloop- en verbouwwerkzaamheden:

Tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden mag geen schade ontstaan aan de openbare riolering.

De aanwezige perceel aansluitleidingen (de leidingdelen gelegen in openbare ruimte) moeten voor rekening van de perceeleigenaar voor de duur van de werkzaamheden (eventueel) tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de (openbare) riolering ontstaat.

Eventuele schade aan de (openbare) riolering, aantoonbaar ontstaan door de sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden kan worden verhaald op de veroorzaker of perceeleigenaar.

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 eigendomsgrens.

Zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2 uitvoeren 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 gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.

Bij lozingstoestellen beneden straatniveau (kelder/souterrain) moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215 artikel 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216 artikel 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

Het samenvoegen van 1 of meerdere verzamelleidingen (vrij verval) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater met een afvoerleiding vanuit de rioolwaterpomp is alleen toegestaan indien voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat bij een verstopping in de gezamenlijke buitenriolering of perceel aansluitleiding, rioolwater vanuit de pomp door de overige verzamelleidingen het gebouw wordt ingeperst.

Indien sprake is van drukriolering zoals bedoeld in NEN 3215 artikel 4.1.4 (rioolwaterpomp) en NTR 3216 artikel 3.4.2 moet afvalwater uit pompunit(s), drukloos en door een afzonderlijke perceel aansluitleiding op de openbare riolering lozen.

Drukriolering/persleidingen door middel van een ontvangstput type PE 315 (of gelijkwaardig daaraan) drukloos maken van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering.

De ontvangstput "nagelvast" te het bouwwerk plaatsen. (= gebouwriolering)

Uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput ten minste 125 mm, ten hoogste 160 mm.



Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan. 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 zoals ingediend betreft tekeningnummer T6851_KLA_BWK_R17 volgnummer S-0-1, schaal 1:100, wijzigingsdatum 10-11-2017 zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De "in rood" op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-31754_SWR_V1** d.d. 11-12-2017.

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

Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-31754_SWR_V1 d.d. 11-12-2017.

Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens, tenzij anders aangegeven.

Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.

Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens, 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: volgens tekening DZ_INH_RIO-31754_SWR_V1 d.d. 11-12-2017.

Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens, tenzij anders aangegeven.

Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.

Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens, tenzij anders aangegeven.

Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

De hart-op-hart afstand (h.o.h.) tussen leidingen ter plaatse van de (kadastrale) grens van het terrein of erf dient ten minste 500 mm te bedragen.

De gemeente Utrecht (in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen-BORG) behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van riolering en hemelwaterafvoeren, 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.

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. Wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, dan op 50 cm uit de gevellijn 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.

Voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden binnen de eigendomsgrens toepassen.



Bijzondere voorschriften voor de afvoer of verwerking van afvalwater afkomstig van balkons en galerijen:

In beginsel mogen de afvoerleidingen voor afvalwater van balkons en galerijen niet worden gekoppeld aan de afvoerleidingen voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater van daken. De reden hiervan is, dat door de samenstelling en eigenschappen van het afvalwater van balkons en galerijen een reële kans voor een negatieve situatie voor de gezondheid of het milieu bestaat of kan ontstaan. Afvalwater van balkons en galerijen zal, gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid ("inwaaierende") neerslag die daarop terecht komt, in verhouding veel afvalstoffen kunnen bevatten door bijvoorbeeld schoonmaakactiviteiten. Bij een koppeling van "balkonwater" op hemelwaterafvoeren van daken kan het (niet-verontreinigd) hemelwater van daken onnodig vervuild raken. De soort of aard van de openbare voorzieningen voor afvalwater is hierin niet relevant.

De zorgplichtbepaling van de Wet Milieubeheer en hoofdstuk 2 van de lozingsbesluiten is van overeenkomstige toepassing.

Realisatie van nieuwe (perceel) aansluitingen op de openbare riolering:

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 1 of meerdere rioolaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

www.utrecht.nl/rioolaansluiting/

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

www.utrecht.nl/water

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.

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht t.b.v. de nieuwbouwontwikkeling wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond het Handboek Openbare Ruimte. Buiten gebruik gesteld leidingwerk voor afvalwater gelegen in de openbare ruimte moet, voor zover dit "loos leidingwerk" betreft, voor rekening van vergunninghouder worden verwijderd. Het is raadzaam om de werkzaamheden voor het aansluiten van het bouwwerk op de openbare riolering te (laten) combineren met de werkzaamheden voor (eventuele) herinrichting van de openbare ruimte.

Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

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

Bij (grootschalige) nieuwbouwprojecten worden in exploitatieovereenkomsten of in gronduitgifte- en koopovereenkomsten de kosten van de aanleg van riolering en van riool aansluitleidingen verhaald op de exploitant dan wel de erfpachter/koper.

U overlegt een afschrift van deze overeenkomst bij de aanvraag Rioolaansluiting.

Wanneer er geen sprake is van een exploitatie-, gronduitgifte of koopovereenkomst dan sluit de gemeente met u een individuele overeenkomst af waarin de kosten voor de aanleg en aansluiting staan. Voor het sluiten van de overeenkomst krijgt u een offerte. Nadat de aanleg en aansluiting zijn uitgevoerd ontvangt u een factuur.