

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 12 november 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-31339
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **14 NOV 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan I voor:
het bouwen van 46 appartementen met stallingsgarage en het kappen van 6 bomen op het adres: Van
Esveldstraat 31 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

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

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning 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 (030) 286 1096.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u 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 inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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

Bent u het 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

Behandeling reacties

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 46 appartementen met stallingsgarage en het kappen van 6 bomen (HZ_WABO-19-31339) hebben wij zes reacties ontvangen. De reacties zijn hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. Wij lichten dit hieronder nader toe aan de hand van de ingediende reacties.

Algemene gemeentelijke reactie:

Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand en de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. In een bestemmingsplan staan gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van percelen. Alleen wanneer een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid tot het maken van een belangenafweging waarin tevens belangen van omwonenden kunnen worden meegewogen.

Voor het perceel Van Esveldstraat 31 geldt bestemmingsplan 'Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 2015). Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Daarnaast is bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017) van toepassing. Het betreffende perceel heeft op grond van bestemmingsplan 'Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o.' de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Daarnaast geldt er voor het perceel een houwvlak en een maximale bouwhoogte van 21,5 meter. Het bouwplan is op twee punten na in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften uit het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende twee strijdigheden:

- de hoogte van de aanbouw is 1,94 meter in plaats van 1,80 meter (artikel 6 lid 6.2.1 sub b van de bestemmingsplanvoorschriften);
- de hekwerken van de balkons mogen maximaal 1,20 meter hoog zijn. Deze zijn op een aantal plaatsen hoger (ten hoogste 2,3 meter) vanwege geluidwering (artikel 6 lid 6.2.1 sub d van de bestemmingsplanvoorschriften).

Dit betekent dat alleen met betrekking tot bovenstaande afwijkingen een belangenafweging kan worden gemaakt. Het overgrote deel van het bouwplan past zondermeer in het bestemmingsplan. Ruimtelijk zijn deze afwijkingen positief beoordeeld en akkoord bevonden.

Daarnaast heeft de Commissie Welstand en Monumenten op 2 april 2019 positief over het bouwplan geadviseerd. Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Dit betekent dat er geen weigeringsgrond van toepassing is.

Vergrotingen

- Reclamanten geven aan dat de bruto oppervlakte van het gebouwde van 1113 m² naar 4790 m² gaat (3 keer zo groot +330%), de bebouwingsoppervlakte van 704 m² naar 898 m² gaat (+28%) en dat de inhoud van 4800 m³ naar 14300 m³ gaat. Reclamanten willen weten hoe zij deze veranderingen moeten interpreteren. Een andere reclamant geeft aan dat de woning en zeker de parkeergarage ver buiten het bouwvlak komen te liggen. Nog een andere reclamant vreest voor schaduwhinder, door de hoogte van het appartementencomplex, in haar woning.

Gemeentelijke beantwoording:

Reclamanten verwijzen naar de in het aanvraagformulier door de aanvrager opgegeven aantal m² en m³. Deze oppervlakte- en inhoudsmaten komen overeen met de maten welke uit de ingediende bouwtekeningen van de bestaande en nieuwe situatie blijken. Het bebouwde oppervlak van het perceel, de bruto vloeroppervlakte en de bruto inhoud van het bouwwerk zal na realisatie van het bouwplan toenemen. Het gebouw komt echter niet buiten het bouwvlak te liggen. Het gebouw past binnen het bestemmingsplan, de toegestane hoogte en oppervlakte zijn daarin vastgelegd. De eventuele gevolgen voor zonlicht en lichtinval in de omliggende woningen zijn meegewogen tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan. Een heroverweging op dit punt is niet mogelijk. Alleen voor de twee genoemde overschrijdingen genoemd onder het kopje 'Algemene gemeentelijke reactie' wordt ontheffing verleend. Het gaat hier om geringe overschrijdingen van de hoogte ter hoogte van de aanbouw en de hekwerken van de balkons. Voor deze afwijkingen wordt vergunning verleend aangezien de ruimtelijke impact gering is .

Vleermuizenonderzoek

- Reclamanten verwijzen naar het Bijlagenboek Van Esveldstraat, bijlage 6, paragraaf 5.3 waaruit blijkt dat er een aanvullend vleermuizenonderzoek nodig is. Reclamanten willen weten of dit onderzoek inmiddels is uitgevoerd en of het rapport kan worden overlegd.

Gemeentelijke beantwoording:

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning van 19 december 2018 is de 'Quickscan natuurwetgeving locatie Van Esveldstraat 31 te Utrecht' van 11 februari 2019, uitgevoerd door Faunaconsult, bijgevoegd. De afdeling Ecologie van de gemeente Utrecht heeft de quickscan beoordeeld en in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning van 19 december 2018 (met kenmerk HZ_WABO-18-41245) aangegeven dat er nader onderzoek naar vleermuizen moet worden uitgevoerd. Nadien is de aanvraag om omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-18-41245 ingetrokken omdat er niet voldoende tijd was om tijdens de lopende aanvraag nog aanvullend onderzoek te verrichten.

Op 25 september 2019 is de aanvraag om omgevingsvergunning opnieuw ingediend (met kenmerk HZ_WABO-19-31339). Het aanvullend onderzoek 'Vleermuizenonderzoek locatie Van Esveldstraat 31 te Utrecht' van 25 september 2019, uitgevoerd door Faunaconsult, is bij de aanvraag gevoegd. Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat te slopen bebouwing geen functie heeft voor vleermuizen. Bij de sloop hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met vleermuizen.

Parkeren

- Reclamanten willen weten welke maatregelen er getroffen worden om de extra auto's (volgens reclamanten 26, exclusief bezoekers, aangezien er 20 autoparkeerplaatsen in de parkeerkelder worden gerealiseerd) een parkeerplek te geven zonder dat de huidige parkeerders aan de Van Esveldstraat en Hengeveldstraat hier hinder van gaan ondervinden. Een andere reclamant merkt op dat Rijkschool Veronica en zware vrachtwagens ook al openbare parkeerplaatsen aan de Van Esveldstraat innemen. Hierdoor blijven er volgens reclamant 5 parkeerplaatsen over voor bewoners/bezoek.

Gemeentelijke beantwoording:

Op grond van de geldende bestemmingsplannen moet een bouwplan voldoen aan 'Bijlage I: Nota Parkeernormen Fiets en Auto maart 2013', die behoort bij de 'Nota Stallen en Parkeren van 2013' (hierna: de parkeernota). Het perceel Van Esveldstraat 31 is op grond van de parkeernota gelegen in B1-gebied (hier geldt betaald parkeren). Aan dit gebied is, afhankelijk van de grootte van de woning,

een bepaalde minimale en maximale parkeernorm per woning gekoppeld. Het realiseren van de 46 woningen brengt op grond van de parkeernota een parkeernorm mee van 25,33 parkeerplaatsen. De parkeernorm voor de bezoekers betekent een parkeernorm van 10,85 parkeerplaatsen. Dit betekent dat voor de bewoners en de bezoekers gezamenlijk een parkeernorm geldt van 36,18 parkeerplaatsen. Op grond van de parkeernota mag bij de berekening van de parkeereis de parkeerbehoefte van de meest recente legale functie (conform de maximum parkeereis) worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (conform de minimale parkeereis). In de meest recente legale functie bevond zich in het pand een telefooncentrale (op grond van de parkeernota valt dit onder arbeidsextensieve bezoekers-extensieve bedrijven), welke een parkeernorm van 3,68 parkeerplaatsen met zich meebracht. Dit betekent dat er voor de nieuwbouw een parkeernorm overblijft van $36,18 - 3,68 = 32,5$ (afgerond 33) parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet in het realiseren van 20 parkeerplaatsen in de parkeerkelder. Daarnaast worden er in het openbaar gebied 2 deelauto parkeerplaatsen gerealiseerd. Op grond van de parkeernota is het mogelijk om bij een woningbouwontwikkeling in plaats van reguliere autoparkeerplaatsen parkeerplaatsen voor commerciële deelauto's te realiseren. Een openbare parkeerplaats voor een deelauto vervangt vier reguliere autoparkeerplaatsen. Deze substitutie is voor maximaal 20% van de parkeereis mogelijk en gebruikers van de ontwikkeling komen in geen geval in aanmerking voor een parkeervergunning. De 2 deelauto parkeerplaatsen staan op grond van de parkeernota dan ook gelijk aan 8 parkeerplaatsen. Voorgaande betekent dat er 5 parkeerplaatsen overblijven ten behoeve van bezoekers.

Het opvangen van deze parkeerplaatsen in het openbaar gebied is mogelijk, omdat uit een parkeerdrukmeting van januari 2017 blijkt dat de parkeerdruk in de Van Esveldstraat laag is: deze ligt tussen de 24% en 58% (gemiddeld ligt de parkeerdruk op circa 45%). In november 2014 heeft er ook een parkeerdrukmeting plaatsgevonden in de Van Esveldstraat. Ook toen bleek dat de parkeerdruk laag is: tussen de 33% en 61% en gemiddeld op circa 50%.

Met bovenstaande voldoet het bouwplan aan de parkeernota.

Bomen

- Reclamanten vragen of wij kunnen bevestigen dat de bomen op het terrein van het Utrechts Riool Gemaal Van Esveldstraat 23 en in de tuin van Nieuw Bleyenburg behouden blijven en dat deze ook niet aan de korte balkonzijde van de te realiseren appartementen later zullen worden gesnoeid of gekapt, omdat deze bomen wellicht het uitzicht voor de bewoners wegnemen.

Gemeentelijke beantwoording:

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op het kappen van zes bomen, welke zich bevinden op het perceel Van Esveldstraat 31. Eventuele bomenkap en/of snoei op het perceel Van Esveldstraat 23 of in de tuin van Nieuw Bleyenburg kan niet bij onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning worden betrokken. Op dit moment is daarvoor geen aanvraag ingediend. Mocht daar in de toekomst wel een aanvraag voor worden ingediend, dan zullen wij dit bij die aanvraag beoordelen.

- Eén van de reclamanten geeft aan dat er bomen worden gekapt en dat in het bestemmingsplan staat dat er compensatie met groen zou komen in de vorm van een groen dak of andere groen compenserende maatregelen. Hier leest reclamant echter niets meer van terug, terwijl hij van mening is dat dit een verplichting zou moeten zijn om de verstening tegen te gaan. Meerdere

reclamanten geven aan dat het onaanvaardbaar is dat er zes bomen worden gekapt, mede gezien de wetgeving met betrekking tot het terugdringen van de uitstoot van stikstof.

Gemeentelijke beantwoording:

De zes bomen worden gekapt ten behoeve van de geplande nieuwbouw. In 2015 is hiervoor bestemmingsplan 'Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o.' vastgesteld. De nu voorliggende omgevingsvergunning ziet mede op de bouw van 46 woningen op grond van dit bestemmingsplan. Ter compensatie van de zes bomen die worden gekapt, worden er zes bomen op het perceel herplant. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een beplantingsplan ingediend. Hierop worden de zes bomen aangegeven en wordt beschreven welke heesters, groepbeplanting en vaste planten op het perceel worden geplant. Het perceel moet in overeenstemming het beplantingsplan worden ingericht.

Veiligheidsplan

- Reclamanten geven aan dat het veiligheidsplan nog niet beschikbaar blijkt te zijn. Reclamanten merken op dat het ten aanzien van de bouw van de appartementen absoluut niet wenselijk is dat het bouwverkeer via de Hengeveldstraat gaat. Volgens reclamanten geeft zeker de toegang tot de Hengeveldstraat via de Alexander Numankade nu al problemen vanwege de aan de Alexander Numankade (richting Blauwkapelseweg) geparkeerde auto's van bewoners.

Gemeentelijke beantwoording:

Op grond van artikel 8.7 van het Bouwbesluit moet er bij een aanvraag om omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan worden ingediend. In artikel 8.7 van het Bouwbesluit staat waar een bouwveiligheidsplan ten minste aan moet voldoen. Zo moet op een tekening worden aangegeven waar de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing zich bevindt en hoe de afscheiding en afsluiting van de bouwplaats plaatsvindt. Aanvullend hebben wij voor het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) een checklist ontwikkeld over de punten waar aandacht aan moet worden besteed. De gemeente Utrecht heeft in dit kader tevens de 'Toolbox bouw hinder' ontwikkeld waarin maatregelen zijn opgenomen om bouw hinder te beperken, de bereikbaarheid van de stad en buurt te behouden, de veiligheid bij de bouwplaats te garanderen en de communicatie met belanghebbenden over het bouwproject te borgen. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouw werkzaamheden dient de aanvrager het definitieve BLVC plan aan de gemeente voor te leggen ter goedkeuring. Deze voorwaarde wordt ook aan de te verlenen omgevingsvergunning verbonden.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is het (concept) rapport 'Veiligheids- en gezondheidsplan Ontwerpfase' van 21 januari 2019 ingediend. Een buiteninspecteur van de gemeente Utrecht heeft het concept rapport reeds bekeken en geoordeeld dat dit een goede opzet betreft voor een eerste plan. In de concept versie is een voorlopige aanvoerroute (welke nog op haalbaarheid verder onderzocht zal worden) welke loopt via de Kardinaal de Jongweg, Blauwkapelseweg, Alexander Numankade en de Hengeveldstraat. Indien reclamanten een andere suggestie hebben, dan kunnen zij deze met de aanvrager bespreken.

- Reclamanten willen weten of de toegang naar het geplande bouwterrein op een andere manier kan plaatsvinden (bijvoorbeeld via de Kardinaal de Jongweg).

Gemeentelijke beantwoording:

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 6. Aanvullend merken wij op dat de aanvrager wellicht een tijdelijke uitrit wil creëren aan de Ven Esveldstraat.

- Reclamanten zouden graag betrokken zijn bij het tot stand komen van het veiligheidsplan en wil weten of dat mogelijk is.

Gemeentelijke beantwoording:

Hiervoor kunnen reclamanten contact opnemen met de aanvrager. Zoals gezegd is er tot op heden slechts een concept BLVC plan ingediend. In het kader van het definitieve plan kunnen reclamanten wellicht suggesties indienen. De reeds aangedragen punten in de reacties krijgt de aanvrager van de omgevingsvergunning tevens te lezen, aangezien dit een bijlage bij de omgevingsvergunning betreft.

- Reclamanten zijn benieuwd wat voor maatregelen in de bouw van de appartementen voorzien zijn die eventuele inkijk in tegenoverliggende appartementen zoveel mogelijk beperken.

Gemeentelijke beantwoording:

Tussen de appartementen van het bouwplan en de appartementen gelegen aan de Van Esveldstraat 33-289 bevindt zich een afstand van circa 14 meter. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o.', waarmee de 46 appartementen mogelijk worden gemaakt, is geoordeeld dat het realiseren van 46 appartementen op deze locatie (mede gezien de afstand tot de bestaande appartementen) vanuit een goed woon- en leefklimaat acceptabel is.

De afstand voldoet ook ruimschoots aan de eisen van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dit artikel schrijft voor dat het –tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven– het niet geoorloofd is om binnen 2 meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

- Eén van de reclamanten vraagt zich af hoe de bomen in de tuin van Nieuw Bleyenburg worden beschermd tijdens de bouw. Er zal immers water onttrokken moeten worden op de bouwplaats.

Gemeentelijke reactie

Uiteraard vinden ook wij het belangrijk dat er door de bouwwerkzaamheden geen schade wordt toegebracht aan bomen in de directe omgeving. Tijdens de uitvoeringsfase heeft dit aspect dan ook zeker onze aandacht. Het is de verantwoordelijkheid van de bouwer/uitvoerder om voldoende maatregelen te treffen om schade aan bomen te voorkomen.

Wijze van bouwen

- Reclamanten willen weten of er bij dit project wordt geheid en wat de eventuele gevolgen daarvan zijn voor omliggende gebouwen.

Gemeentelijke beantwoording:

Op dit moment is nog niet bekend of er wordt geheid. Definitieve constructiegegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de aanvang van het betreffende onderdeel worden ingediend. Een constructeur van de gemeente Utrecht zal deze gegevens dan beoordelen. Indien de gegevens niet akkoord zijn bevonden,

kan er niet met de bouw van het betreffende onderdeel worden gestart. Bij bepaalde uitvoeringstechnieken moet er een trillings- en of lawaaiprognose worden overlegd, waarbij rekening wordt gehouden met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden of er moet een trillingsarm uitvoeringssysteem worden toegepast.

Daarnaast moeten bouw- en sloopwerkzaamheden voldoen aan de geluidsnormen en bijbehorende maximale blootstellingsduur en de trillingssterkte welke in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 worden voorgeschreven. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden mogen daarnaast alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 en 19.00 uur worden uitgevoerd. Indien hier niet aan wordt voldaan, kunnen wij hiertegen handhavend optreden.

Verkeer

- Reclamanten stellen dat het, op het moment dat de BU31 appartementen gereed en verkocht zijn, te verwachten is dat er meer autoverkeer door de Hengeveldstraat (in- en uitgaand) gaat en dat dit tevens tot verkeersonveilige situaties kan leiden en tot geluidsoverlast. Reclamanten merken op dat de kruising voor doorgaand verkeer met de Alexander Numankade erg nauw is door geparkeerde auto's. Reclamanten willen daarom weten of er maatregelen voorzien zijn voor deze extra verkeersdruk.

Gemeentelijke beantwoording:

De realisatie van maximaal 46 appartementen zorgt voor een maximale verkeersgeneratie van 190 tot 225 autobewegingen per etmaal. Deze aantallen leveren geen problemen op voor de doorstroming op de lokale wegen in de directe omgeving. De ontsluiting kan dan ook plaatsvinden via de bestaande straten van de Van Esveldstraat, de Hengeveldstraat naar de Alexander Numankade en de Blauwkapelseweg en hier hoeven geen maatregelen te worden getroffen. Er bestaat op voorhand dan ook geen vrees voor verkeersonveilige situaties of onevenredige geluidsoverlast.

Fietsroute

- Reclamanten geven aan dat de nieuwe fiets-hoofdroute (rode asfalt) en de geplande parkeergarage nieuwbouw BU31 en de bestaande parkeergarage uitgang van de Blijenburg bewoners Esveldstraat elkaar gaan kruisen. Reclamanten willen weten welke maatregelen er worden genomen om de veiligheid voor het fietsverkeer op dit punt te borgen.

Gemeentelijke beantwoording:

De aanvraag om omgevingsvergunning is ook aangevraagd voor het aanleggen van een in- en uitrit ten behoeve van de stallingsgarage aan de Van Esveldstraat. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'in- en uitrit' moet op grond van artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 2:12 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) getoetst aan:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het doelmatig en veilig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente of vanwege strijd met een geldend bestemmingsplan.

Deze toets wordt uitgevoerd door de Commissie Beheer Inrichting Gebruik (BInG). De Commissie BInG bestaat uit vertegenwoordigers vanuit verschillende ambtelijke afdelingen op het gebied van veiligheid,

gebruik en beheer (waaronder de politie, de brandweer en beheerders). De Commissie BlnG heeft over de aanvraag om omgevingsvergunning een positief advies afgegeven.

Brandveiligheid

- Reclamant merkt op dat de woningen het atrium ontsluiten, waardoor men bij brand in de val zit en geen kant op kan met deze hoogte. Volgens reclamant kan de gemeente dit niet aanvaardbaar achten.

Gemeentelijke beantwoording:

De Veiligheidsregio Utrecht (Brandweer) heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. De Brandweer heeft geconcludeerd dat het geplande bouwwerk voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid, mits voorwaarden met betrekking tot de exacte locatie en capaciteit van de bluswatervoorziening wordt aangegeven, de deuren naar het aansluitend terrein zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk kunnen worden geopend en indien de gelijkwaardige oplossing van de vluchtroute in het atrium in overeenstemming met de ingediende en beoordeelde notities wordt uitgevoerd. Dit wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

Geluid

- Reclamant stelt dat de akoestische compensatie voor de geluidsoverlast op de gevel onvoldoende is. Naar de mening van reclamant blijkt het bouwontwerp onvoldoende rekening te houden met de locatie van een zeer drukke uitvalsweg.

Gemeentelijke beantwoording:

Ten behoeve van het bouwplan aan de Van Esveldstraat 31 is tevens een besluit hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder genomen voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder. Het besluit hogere waarde is benodigd omdat het plangebied in de geluidzone van de Kardinaal de Jongweg en de Eykmanlaan/Blauwkapelseweg ligt. Hierdoor is ter plaatse een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 61 dB toegestaan. Bij een aantal woningen wordt bijvoorbeeld het hekwerk bij de balkons iets hoger uitgevoerd om tevens als geluidwering te kunnen dienen.

- Reclamant geeft aan dat de ventilator/koeling op het KPN gebouw nu al veel geluidsoverlast met zich meebrengt voor het verder weg gelegen Bleyenburg. Met het bouwplan wordt er een balkon schuin boven geplaatst. Bewoners van dit complex, zeker aan de oostzijde, krijgen hier veel last van. Dit betreft volgens reclamant een onwenselijke situatie.

Gemeentelijke beantwoording:

Toekomstige bewoners kunnen weten dat naast het te bouwen appartementencomplex een telefooncentrale van KPN aanwezig blijft. Zij kunnen dan ook zelf de afweging maken of zij in een woning in de buurt van deze telefooncentrale willen gaan wonen. Uiteraard moet de telefooncentrale wel voldoen aan de geldende (geluids-)normen.

Ook in de nieuwe situatie zal een eventuele ventilator/koeling van het KPN gebouw moeten voldoen aan de geluidsnormen welke het Activiteitenbesluit milieubeheer voorschrijft. Mochten deze geluidsnormen ten aanzien van de woningen niet worden nagekomen, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Luchtvervuiling

- Volgens reclamant gaat geen mens op de balkons aan de voorzijde zitten, omdat het een straat betreft met een van de hoogste luchtvervuilingen van Utrecht. Naar de mening van reclamant blijkt het bouwontwerp onvoldoende rekening te houden met de locatie van een zeer drukke uitvalsweg.

Gemeentelijke beantwoording:

Dit is een afweging welke toekomstige bewoners zelf kunnen maken. In het kader van de totstandkoming van bestemmingsplan 'Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o.' is geoordeeld dat het ter plaatse mogelijk maken van 46 woningen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan is luchtkwaliteit ook een aspect dat bij de afweging wordt betrokken. Luchtkwaliteit betrof geen belemmering om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

- Reclamanten vragen zich af hoe dit nieuwbouwproject zich verhoudt tot de stikstofproblematiek. Is vastgesteld dat de bouw geen schade toebrengt aan de omliggende natuur? Het is nu een groen gebied met bomen en een strook groen. Dat gaat verdwijnen, het gebied versteent. Hoe vindt hier compensatie plaats?

Gemeentelijke beantwoording

In opdracht van de aanvrager is door LBP Sight een 'Onderzoek stikstofdepositie bouwfase, Van Esveldstraat 31 Utrecht, d.d. 25 september 2019, kenmerk R072053ab.19DG91C.jdb', opgesteld. Er zijn berekeningen voor de stikstofdepositie voor de bouwfase uitgevoerd, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat er geen significante verslechtering van de stikstofdepositie (dus gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar) wordt berekend voor enig Natura2000-gebied. Voor de gebruiksfase zijn geen berekeningen uitgevoerd, omdat het slechts een kleine woningbouwontwikkeling (46 startersappartementen) betreft met 20 stallingsplaatsen voor motorvoertuigen. Dit genereert maximaal 100 mvt/etmaal, zodat kan worden geconcludeerd dat de verkeersbewegingen hiervan tegelijk zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld en er op basis hiervan geen significante verslechtering van de stikstofdepositie in een Natura2000-gebied is te verwachten. Er zijn dus vanuit de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor de realisatie van het project Esveldstraat 31 te Utrecht.

Bodem

- Voor de grondwerkzaamheden is grondverzet nodig, vooral doordat een parkeerruimte deels ondergronds wordt aangelegd. Nergens in de stukken is vermeld hoe wordt omgegaan met vergunningverlening rond PFAS, geregeld in de tijdelijke richtlijn voor mogelijk met PFAS-chemicaliën verontreinigde grond. Gelet op de oorspronkelijke bestemming van het terrein als KPN-gebouw is er naar mening van reclamant alle reden dat hier zorgvuldig mee wordt omgegaan door de gemeente.

Gemeentelijke beantwoording:

Naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning en op basis van de verstrekte gegevens is door onze adviseur bodem een bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat na sloop van de bestaande bebouwing een aanvullend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd voor dat deel van het terrein waar sloop en nieuwbouw elkaar overlappen. Uit het aanvullend onderzoek zal moeten blijken of de bodem (van de overlap sloop / nieuwbouw) geschikt is voor het beoogd gebruik dan wel dat er eerst gesaneerd moet worden. Indien er grondverzet (afvoer) plaats gaat vinden is aanvullend onderzoek op PFAS noodzakelijk.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 6.2.1.b, bestemming Wonen, van het bestemmingsplan "Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat.e.o". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling omdat de hoogte van de aanbouw met 14 centimeter wordt overschreden. Het bestemmingsplan geeft aan dat de hoogte maximaal 1,80 mag zijn. In het bouwplan wordt de hoogte van de aanbouw 1,94 meter.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 6.2.1.d, bestemming Wonen, van het bestemmingsplan "Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat.e.o". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling omdat de doorvalbeveiliging van diverse balkons de maximale hoogte van 1.20 meter overschrijden. Deze zijn op een aantal plaatsen hoger om als zodanig ook te dienen als geluidwering.
- Uw aanvraag voldoet aan paraplu bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we zes reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Voor de afwijkende hoogte van de aanbouw is ons college bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Voor de afwijkende hoogten van de doorvalbeveiligingen bij de balkons is ons college bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:
 - Woonfunctie
 - Overige gebruiksfunctie
 - Besloten overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen
- Verder is bij de toetsing uitgegaan van:
 - Nieuwbouw niveau
- Er wordt voldaan aan 'Bijlage I: Nota Parkeernormen Fiets en Auto maart 2013', die behoort bij de 'Nota Stallen en Parkeren van 2013'. Zie de uiteenzetting bij de behandeling van de reacties
- De milieuhygiënische bodemkwaliteit is, wat betreft de onderzochte gebiedsdelen, geschikt voor het beoogde gebruik. Voor het deel waarop het huidige gebouw staat moet dit nog aangetoond worden.
- GELUID _ Het "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Van Esveldstraat 31 te Utrecht" van adviesbureau LBP|Sight met kenmerk R072053aa.18FNSCR.ka, versie 01_003 van datum 14 november 2018 is akkoord. Uit dit rapport blijkt dat de voorkeurswaarde overschreden wordt en de juridische geluibelasting (dus inclusief aftrek art 110g Wet geluidhinder) bedraagt maximaal 61 dB. Daarnaast beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel. Om de hogere geluidbelasting toe te staan is een Hogere Waardebesluit opgesteld met nummer 1205 en datum 9 oktober 2019. Dit besluit moet ter inzage worden gelegd.

- Tevens ligt voor dit plan het besluit hogere waarden ter inzage overeenkomstig het bepaalde in artikel 110c lid 2 van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek voorziet in akoestisch dichte balkonschermen op de noord-, oost- en westgevel tot een bepaalde hoogte. Op de geveltekeningen en plattegrondtekeningen zijn deze hoogtes aangegeven.
- LUCHT_ In opdracht van de ontwikkelaar is door LBP Sight een "Onderzoek stikstofdepositie bouwfase, Van Esveldstraat 31 Utrecht", d.d. 25 september 2019, kenmerk R072053ab.19DG91C.jdb opgesteld. Er zijn berekeningen voor de stikstofdepositie voor de bouwfase uitgevoerd, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat er geen significante verslechtering van de stikstofdepositie (dus gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar) wordt berekend voor enig Natura2000-gebied. Voor de gebruiksfase zijn geen berekeningen uitgevoerd, omdat het slechts een kleine woningbouwontwikkeling (46 startersappartementen) betreft met 20 stallingsplaatsen voor motorvoertuigen. Dit genereert maximaal 100 mvt/etmaal, zodat kan worden geconcludeerd dat de verkeersbewegingen hiervan tegelijk zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld en er op basis hiervan geen significante verslechtering van de stikstofdepositie in een Natura2000-gebied is te verwachten. Er zijn dus vanuit de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor de realisatie van het project Esveldstraat 31 te Utrecht.
- GROEN, ECOLOGIE _ Aangetoond is dat er geen vleermuizen in het te slopen gebouw aanwezig zijn. Om problemen met broedende vogels te voorkomen dient de vegetatie buiten de periode van 15 maart tot 15 juli verwijderd te worden.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 6.2.1.b uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat.e.o" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 12.a van het bestemmingsplan. De hoogte overschrijding past binnen overschrijdingsregels van het bestemmingsplan. De extra hoogte in afwijking van het bestemmingsplan is met 14 cm slechts zeer beperkt en stedenbouwkundig gezien geen impact op de omgeving. Artikel 12 van de algemene afwijkingsregels stelt dat bij recht in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 6.2.1.d uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat.e.o" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De hoogte van de doorvalbeveiligingen variëren in hoogten van 1,50 meter naar 2,30 meter. Deze maatvoering is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de geluidseisen voor wering van verkeerslawaaï. Doordat deze verhoogde doorvalbeveiligingen transparant zijn uitgevoerd heeft dat weinig impact op de omgeving.
- De volgende afwijking(en) van de prestatie-eis(en) genoemd in afdeling 2.12 vluchtroutes van het Bouwbesluit 2012 als gelijkwaardig aan te merken. Zie de motivering bij de voorschriften met betrekking tot brandveiligheid.

Voorschriften

- Na sloop van opstallen moet een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen. Tevens is er, indien er grondverzet (afvoer) plaats gaat vinden een aanvullend onderzoek op PFAS noodzakelijk

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.
- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan in ontwerpfase ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving. Opgemerkt wordt dat dit BLVC plan in ontwerpfase een eerste goede opzet heeft maar dat het met betrekking tot de uitvoering een dynamisch plan betreft. Het BLVC plan in ontwerpfase 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 met betrekking tot constructie

- 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. Wij verzoeken u het volgende te overwegen c.q. te overleggen:
 - Bij het toepassen van prefab betonpalen kan dit schade en hinder geven aan de omgeving. Wij verzoeken u dan een trillings- en of lawaaiprognose te overleggen waarbij rekening gehouden is met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden, c.q. een trillingsarm uitvoeringssysteem toe te passen. Tijdens de uitvoering wordt u gehouden aan handhaafinstructie hi01(hinder) en hi02(trillingen).

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

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.

Voorschriften Bouwbesluit

Overige voorschriften Bouwbesluit

- o 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.

Voorschriften met betrekking tot brandveiligheid

- 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:
- De exacte locatie en de capaciteit (60 m³/h) van de bluswatervoorziening moet worden aangegeven.
- De deur(en) naar het aansluitende terrein moet(en) zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend.
- Op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gelijkwaardige brandveiligheid aan te tonen. Het betreft de gelijkwaardige oplossing van de vluchtroutes in het atrium. In de notities die zijn opgesteld door LPB-Sight met de kenmerken V072053aa.00004.bk dd. dd. 26 januari 2017 en V072053aa.00003.bk dd. 10 november 2016 wordt ingegaan op de gelijkwaardige oplossing. Tevens is de gelijkwaardige oplossing verwerkt op de plattegrondtekeningen van Zecc met kenmerk 119-1N-000 t/m 119-1N-006 dd. 18 februari 2019. De in de bovengenoemde documenten vastgestelde eisen en voorwaarden moeten worden uitgevoerd en maken deel uit van de omgevingsvergunning
- Bij de realisatie van het bouwwerk is het raadzaam om de VRU, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken.

Voorschriften met betrekking tot riolering

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

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

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

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op perceelaansluitleidingen 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 sloopwerkzaamheden 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.
- Standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van recht boven elkaar gelegen identieke woonfuncties mogen worden aangesloten op een tot buiten het erf aan te brengen verzamelleiding, mits deze gemeenschappelijk wordt beheerd. (NEN 3215 4.1.3)

Overstromingsgevoelige aansluitpunten (Lozingstoestellen gelegen op meer dan 150 mm beneden straatniveau):

Omdat sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten 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)

Samengestelde afvoerleiding rioolwaterpomp en gebouwriolering vrij verval:

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

Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

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

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-7721_SWR_V1 d.d. 19-03-2018, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Bijzondere aanlegdiepte: (b.o.b. (binnen onderkant buis) NIET DIEPER DAN 0.50 meter +N.A.P.
- Diameter: 250 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 afkomstig van goot nabij de entree van de parkeerkelder)

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-7721_SWR_V1 d.d. 19-03-2018, 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, tenzij anders aangegeven.
- 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

behoudt 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.

- Goot nabij de entree van de parkeerkelder voorzien van zandvang en stankscherm, hier is immers sprake van aansluiting op een vuilwaterriool)
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden binnen het erf toepassen.
- Bij een directe lozing van hemelwater in een oppervlaktewater moet de afvoerleiding worden voorzien van een uitstroomvoorziening type 0 (beton), zonder krooshek.

Voorschriften voor de afvoer of verwerking van hemelwater:

Lozen in een oppervlaktewater:

In de nabijheid van het bouwwerk en perceel is een oppervlaktewater aanwezig waarop hemelwater kan worden geloosd. Voor het lozen van hemelwater in een oppervlaktewater en voor werkzaamheden in of rond een oppervlaktewaterlichaam is op grond van de Waterwet en Keur een afzonderlijke toestemming (Watervergunning) van het daartoe bevoegd gezag noodzakelijk. Vaak kan volstaan worden met een melding.

Meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl

UV HWA systeem ("Pluvia" o.i.d.):

De stroomsnelheid van hemelwater bij gebruik van gesloten stroming systemen (UV – Umpi Virtaus) overeenkomstig NEN 3215 art 6.2.2.1.5 (maximaal 2,5 m/s) bij het uittredepunt.

Het toepassen van ontlastvoorzieningen voor hemelwater in een UV systeem is, ongeacht het systeem waarop wordt geloosd, verplicht op grond van het Bouwbesluit.

Voor uitvoering van ontlastputten binnen het perceel, zie voor principe weergave NTR3216-2012 art. 7.11.

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 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/

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.

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

Tijdelijk lozen van grondwater:

Het lozen van grondwater tijdens de bouwfase (lozen van grondwater bij ontwatering) op de openbare (vuilwater-) riolering is niet toegestaan, tenzij het lozen door de gemeente op grond van het Besluit lozen Buiten Inrichtingen en/of met een maatwerkvoorschrift kan worden toegestaan. Meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl

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).
- Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt de aanvraag in een zone met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld een archeologisch onderzoek en/of archeologievergunning verplicht wordt gesteld. De initiatiefnemer heeft het voornemen om het KPN gebouw te slopen en een gebouw met 46 appartementen te bouwen. Het nieuwe gebouw ligt op de contour van de bestaande gebouw. De bestaande kelder reikt tot ca. 2,5 m beneden het huidige maaiveld. Enkel een ruimte van 11 x 10 (=110 m²) bestaat uit een kruipruimte en is mogelijk niet tot deze diepte uitgegraven. De onderzijde van de nieuwe kelder komt te liggen op ca. 1,60 m beneden het huidige maaiveld (excl. liftschacht). Op het gedeelte dat wordt aangeduid als kruipruimte na, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk omdat de bestaande kelder vermoedelijk archeologische resten heeft verstoord. Uit de tekeningen is niet af te leiden tot hoe diep de kruipruimte reikt. Indien dit ondieper dan 1,60 m reikt is archeologisch vooronderzoek en/of een archeologievergunning noodzakelijk. Verzocht wordt om contact op te nemen met afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl en/of via 030-286 27 56
- 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.

PUNTEN VAN AANDACHT BODEM

- Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte bodemonderzoek is deze bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Daarbij is getoetst aan de Circulaire bodemsanering 2013. Het doel van deze toetsing is om het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.
- Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbepaald hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondafvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
- Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.
- Na sloop van opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen.

- Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het gebiedsplan.
- Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina www.hdsr.nl/vergunningen treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
- 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 Kap

Het vellen of doen vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g van de Wabo)

Overwegingen

De veldaanvraag is beoordeeld aan de hand van de in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vastgestelde criteria. Deze criteria zijn:

- ecologische waarde;
- ruimtelijke waarde;
- milieuwaarde;
- cultuurhistorische waarde.

De bomen zijn ter plaatse beoordeeld op genoemde APV criteria door de afdeling Cultuurtechniek van Stadsbedrijven. Uit de rapportage van 9 oktober 2019 blijkt dat de bomen ecologische waarde hebben.

- In het algemeen kan worden gezegd dat elke boom vanuit zijn intrinsieke waarde een natuur- en milieuwaarde heeft – vooral voor vogels en insecten – en de zuivering van lucht en kan bijdragen aan de leefbaarheid in de stad. Echter, uit de toelichting bij de APV blijkt dat het niet de bedoeling is geweest om alle bomen om deze reden te beschermen en te behouden, maar uitsluitend de waardevolle bomen. Er dient gekeken te worden naar de functie van bomen in relatie tot het omliggende ruimtegebruik en de vermelding in eventueel groenbeleid.
- De bomen hebben ecologische waarde, omdat deze schuil en broedgelegenheid bieden aan fauna. Bij verwijdering van de bomen staan er vervangende bomen in de directe omgeving die deze waarde/functie kunnen overnemen.

Omdat:

- er bij verwijdering van de bomen vervangende bomen in de directe omgeving staan die de ecologische waarde/functie over kunnen nemen;

- geen van de bomen bijzonder is qua soort, vorm en/of formaat;
- het verplanten van de bomen niet wenselijk is vanwege de soort, groeivorm, scheefstand en achterstallige onderhoud;
- er zes bomen worden herplant;
- uit de quickscan Wet Natuurbescherming van 11 februari 2019 blijkt dat de velwerkzaamheden niet leiden tot een overtreding van de Wet Natuurbescherming zolang er wordt geveld buiten het broedseizoen;
- de zes bomen moeten worden gekapt voor de geplande nieuwbouw. In 2015 is hiervoor bestemmingsplan 'Van Esveldstraat, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o.' vastgesteld. De nu voorliggende omgevingsvergunning ziet mede op de bouw van 46 woningen op grond van dit bestemmingsplan, hebben wij besloten om het belang van de aanvrager te laten prevaleren boven de geconstateerde waarde en hebben wij de velvergunning op grond van artikel 4:7 van de Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht verleend.

Ingesloten zenden wij u de gewaarmerkte situatieschets met inventarisatielijst waarop de bomen zijn aangegeven.

Voorschriften

- De omgevingsvergunning heeft een bepaalde tijdsduur. Op basis van deze vergunning mag geveld worden tot twee (2) jaar na verzending van deze brief. Daarna mag vellen niet meer op basis van deze vergunning plaatsvinden. Indien gebruik is gemaakt van de velvergunning, dan blijft een eventuele aan u opgelegde herplantplicht gelden.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het niet toegestaan om – ondanks de aan u verleende velvergunning – een boom (homen) te vellen, wanneer dit de broedactiviteiten van vogels verstoort. Overtuigt u zich dus van de situatie voor u de werkzaamheden gaat of laat uitvoeren.
- Er dient in het algemeen rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.
- Aanvrager dient binnen drie (3) jaar – mits gebruik is gemaakt van de vergunning – zes bomen (soort: één zevenzonenboom, twee lijsterbessen en drie bijenbomen), 5 heesters en 12 groenbeplanting en 4 vaste planten in het projectgebied te herplanten conform bijgevoegde tekening 'Beplantingsplan' van 10 april 2019 met tekeningnummer 355.043.

Activiteit Inrit / Uitweg

Overwegingen

Artikel 2:12 APV luidt als volgt:

- Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een handeling te verrichten als is beschreven in artikel 2.2, eerste lid onder e. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:
 - o de bruikbaarheid van de weg;
 - o het doelmatig en veilig gebruik van de weg;
 - o de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - o de bescherming van groenvoorziening in de gemeente of vanwege strijd met een geldend bestemmingsplan.
- De vergunning als bedoeld in het eerste lid is, in afwijking van artikel 1:5, zaaksgebonden.

Uw aanvraag is om advies voorgelegd aan de gemeentelijke Commissie Beheer, Inrichting en Gebruik (BlNG-commissie). In de BlNG-commissie hebben ondermeer zitting de parate diensten en gemeentelijke diensten die met verkeer te maken hebben. De commissie ziet op basis van het toetsingsartikel 2:12 van de APV geen redenen om de vergunning te weigeren.

Van omstandigheden die tot de conclusie zouden moeten leiden dat dit advies onzorgvuldig tot stand is gekomen, onjuist zou zijn of onvolkomenheden zou bevatten is ons niet gebleken. Daarom hebben wij dit advies overgenomen.

Voorschriften

- De werkzaamheden voor de wijziging/aanleg van de uitweg, voor zover die ligt op openbare grond, mogen uitsluitend plaatsvinden door de afdeling BORG van Stadsbedrijven. U kunt hierover contact opnemen met de heer Van Anrooy, bereikbaar onder telefoonnummer 030 – 286 4515.
- De aanleg van de uitweg gebeurt volgens de eisen die zijn opgenomen in het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte, te raadplegen op www.utrecht.nl.
- Het is niet toegestaan om op eigen initiatief wijzigingen en/of verbeteringen aan te brengen aan de desbetreffende uitweg.
- De kosten voor aanleg en onderhoud zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- De vergunninghouder dient zich te houden aan de aanvullende voorwaarden.

Tenslotte delen wij u mee, dat:

- De gemeente Utrecht in geen enkel geval aansprakelijk is voor enige schade, die het gevolg zou kunnen zijn van gebruikmaking van deze vergunning. Eventuele schade aan gemeente-eigendommen dient door u op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed.
- Wij behouden ons het recht de gestelde voorwaarden te wijzigen en aan te vullen, of wanneer naar onze mening het algemeen belang dit vordert, deze vergunning in te trekken.

Aanvullende voorschriften

- Vergunninghouder is verplicht om op haar kosten de ligging, plaats en aard van de krachtens deze vergunning aanwezige voorziening te laten wijzigen, als de gemeente dit voor de uitvoering of wijziging van andere werken nodig heeft. Hierbij is te denken aan: wegaanleg, wegverbetering, leggen van kabels, leidingen of riolering, bouw of wijziging van bouw- en/of waterbouwkundige werken enz.
- Alle schade, die door het gebruikmaken van deze vergunning aan gemeente-eigendommen mocht ontstaan, wordt door de gemeente voor rekening van vergunninghouder hersteld en moet door de vergunninghouder op eerste aanzegging aan de gemeente worden vergoed.
- De gemeente Utrecht aanvaardt aangaande de voorziening geen enkele verantwoordelijkheid. De gemeente Utrecht is in geen enkel opzicht aansprakelijk voor beschadiging of vernieling van de voorziening noch voor de gevolgen die daaruit zouden kunnen voortvloeien; evenmin is zij aansprakelijk als schade zou ontstaan als gevolg van verzakkingen, al dan niet verband houdend met in de grond aanwezige objecten.
- De voorziening moet door vergunninghouder in goede staat worden gehouden. Bij verzuim is de gemeente gerechtigd voor rekening van vergunninghouder al dat nodige te doen dat zij in verband hiermede nodig acht. De door de gemeente gemaakte kosten moeten op eerste aanzegging aan haar door vergunninghouder worden vergoed.
- Vergunninghouder moet te allen tijde gedogen dat door de gemeente of door de nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd op het door de voorziening in beslag genomen of afgesloten gedeelte van de openbare grond.
- Alle aanwijzingen door medewerkers van de Regionale Politie met betrekking tot het hebben en gebruiken van de voorziening te geven aanwijzingen moeten worden opgevolgd. Hiertoe kan behoren dat de Regionale Politie het nodig acht voor de verkeersveiligheid of uit andere hoofde, dat één en ander tijdelijk buiten gebruik gesteld wordt.
- Indien van de vergunningsvoorwaarden wordt afgeweken wordt vergunninghouder geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.