



Datum 10 augustus 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-12824
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan _____ voor:
het bouwen van een bedrijfsruimte met 6 ateliers op het adres: Everard Meijsterlaan 53 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 pas gebruik maken van deze vergunning nadat deze in werking getreden is. Op grond van artikel 6.2 sub c van de Wabo treedt de vergunning pas in werking nadat het saneringsplan op grond van artikel 39 lid 2 van de Wet bodembescherming in werking is getreden of melding als bedoeld in artikel 39 sub b van de Wet bodembescherming is gedaan en de krachtens het 4^e lid gestelde termijn is vetstreken.

Ook wijzen wij u erop dat het gebruik maken van de vergunning tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 3 juli 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

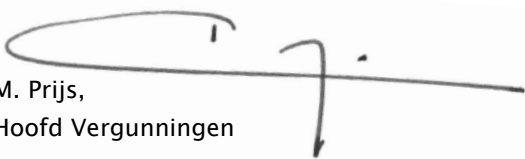
Uitvoering

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

Beoordeling reacties

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn drie reacties ingediend. Deze reacties zijn hieronder kort samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Planologisch kader

Het perceel Everard Meijsterlaan 53 B ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan "Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten" van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4) en de aanduiding: maximale bouwhoogte 6 meter en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'.

Ingevolge artikel 4.1 van de planvoorschriften zijn, voor zover van belang, op of in de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bedrijven toegestaan tot en milieucategorie A en B1, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemening en aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimten alsmede bij die bestemming behorende voorzieningen en functies (verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven).

In artikel 4.2.1 zijn de bouwregels voor gebouwen opgenomen. Het artikel luidt als volgt:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.
- d. De omvang van de bedrijfswoning is toegestaan conform de bouwkundige situatie zoals bestaand op het moment van de eerste ter inzage legging van dit ontwerpbestemmingsplan;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 20 m² per bouwperceel.

Op het perceel is eveneens het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. Artikel 4.3 onder a van dit plan bepaalt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, vast moet staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die al bijlage 1 bij de Nota Stallen parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.

Samenvatting reacties:

Reclamanten wonen in de nabijheid van het perceel waarvoor een aanvraag voor een vergunning is ingediend voor het verbouwen van een bedrijfsruimte tot zes ateliers. Reclamanten voeren het volgende aan:

Aanvraag onvolledig

De aanvraag is onvolledig. De tekst van de gepubliceerde omgevingsvergunning is niet correct. Het gaat niet om het verbouwen van bedrijfsruimte, maar om het bouwen van nieuwe bedrijfsruimte nadat een loods op deze locatie enige jaren geleden na een brand is gesloopt. In 2014 heeft de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de loods. Een dergelijk functie past volgens reclamanten beter op deze locatie. Er dient een nieuwe aanvraag te worden ingediend voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw voor zes ateliers en het realiseren van (2) parkeerplaatsen, zodat hiertegen opnieuw reacties kunnen worden ingediend. Er zijn geen goede tekeningen waaruit de afstand van het gebouw tot de omliggende perceelgrenzen blijkt. Het is niet duidelijk waar het gebouw op de locatie is gepositioneerd. Er is dan ook niet na te gaan of bij de bouw en onderhoud aan het pand de percelen van reclamanten moeten worden betreden.

Auto-parkeren

In de wijk is al sprake van een hoge parkeerdruk. Om dit te verlichten is er recent in delen van de wijk een vergunningstelsel en betaald parkeren ingevoerd. Het bouwplan voorziet in het realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze twee parkeerplaatsen zijn bovendien alleen te bereiken (in/uitparkeren) via een kadastraal perceel, dat evenmin eigendom van de aanvrager is.

Twee plaatsen op eigen terrein voor de werknemers van zes ateliers en bezoekers is onvoldoende, waardoor de parkeerdruk in de omgeving toeneemt. Reclamanten vragen zich dan ook af of er wordt voldaan aan de parkeereis van artikel 4.3 van het plan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'.

Fiets-parkeren

Het bouwplan voorziet in een fietsenstalling op een kadastraal perceel, dat geen eigendom van de aanvrager is. Bovendien staan er op die plek al fietsen van studenten en is de plek vol.

Geluid en geur

Op de locatie is de bestemming 'Bedrijf' toegestaan, maar de aanvraag om omgevingsvergunning spreekt over een industriefunctie. Het is reclamanten dan ook niet duidelijk welke functie hiermee wordt bedoeld. Uit de aanvraag blijkt welke toekomstige functie er in de ruimten komen en of deze passen binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat een functie in de milieucategorie A en B1 toe. Uit het bouwplan blijkt niet dat de te openen delen in de voor- en achtergevel van het pand zodanig zijn ontworpen dat er aan de wettelijke en gemeentelijke eisen ten aanzien van geluids-belasting op omliggende bebouwing wordt voldaan. De aanvrager omschrijft niet welke activiteiten hij voor ogen heeft in de atelierruimtes. Gezien de nabijgelegen bebouwing dient er als de vergunning wordt verleend hieraan op deze punten voorwaarden worden verbonden.

Brandveiligheid

Een van de reclamanten vraagt zich af of het pand voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit.

Gebruik ateliers voor woondoeleinden

Reclamanten hebben hun bedenkingen bij de functie 'atelier'. Uit de bouwtekening blijkt dat in ieder atelier een keuken en toilet wordt gerealiseerd. De ateliers zijn eenvoudig om te bouwen tot een ruimte voor kamerverhuur. Een douche is eenvoudig te plaatsen. Het feit dat er op de bovenverdieping kennelijk vier Franse balkons worden gerealiseerd, versterkt het vermoeden van reclamanten dat het pand in de toekomst voor woondoeleinden wordt gebruikt. Op het naastgelegen perceel zijn in dat pand al 20 studentenwoningen gerealiseerd, die voor de nodige overlast zorgen. Bewoners van deze studentenwoningen hebben reclamanten meermaals laten weten dat de eigenaar van het onderhavige perceel (53B) hen heeft laten weten de ateliers te gaan gebruiken als appartementen voor studenten.

Verkeer

Met de komst van zes ateliers zal, gelet op het aantal werkzame personen per atelier, de bezoekers en leveranciers, het aantal verkeersbewegingen en de overlast in de straat toenemen. Het pand wordt gebouwd aan het einde van een smalle, doodlopende en 150 meter lange straat. Deze straat is particulier eigendom van een van de reclamanten. Het recht van overpad geldt alleen voor de eigenaar van het perceel om te komen en te gaan van en naar het pand en dus nadrukkelijk niet voor bezoekers en werknemers van de te vestigen ateliers. De smalle straat, zonder keer-mogelijkheden, leent zich niet voor toenemend verkeer en zal tot onveilige situaties en geluidsoverlast leiden.

Privacy

Ten opzichte van de gesloopte loods, heeft het gebouw een grotere volume. Het pand heeft aan twee zijden ramen van waaruit er zicht is op omliggende percelen. Hierdoor wordt de privacy van de omwonenden aangetast.

Overleg omwonenden

De aanvrager heeft het bouwplan niet vooraf aangekondigd en de omwonenden hierover geïnformeerd.

Vervuilde grond

Een heftige brand heeft destijds de loods met asbest dak verwoest waarbij chemische materiaal, dat in de loods aanwezig was, en het asbest samen met het bluswater in de grond terechtgekomen. In 2014 is er haastig een laag beton gestort, zodat er geen bodemonderzoek kon plaatsvinden. Reclamanten achten het dan ook niet uitgesloten dat de bodem van het perceel verontreinigd is, te meer omdat het niet is uitgesloten dat de grond van het perceel vanwege alle industrie in het Merwedegebied in de vorige eeuw al is vervuild. Reclamanten merken op dat recent bij graafwerkzaamheden voor het doortrekken van elektriciteitskabels onder de straat er vervuilde grond is aangetroffen. De weg is toen een dag afgesloten geweest door een speciale dienst van de RUD om dit op te ruimen.

Gemeentelijke beantwoording:

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Alleen als voor het bouwen ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, hebben wij de gelegenheid om een belangenafweging te maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen. Dat is hier niet het geval. Geen van de weigeringsgronden die zijn genoemd in artikel 2.10 van de Wabo doet zich voor. Wij moeten de gevraagde omgevingsvergunning daarom verlenen. Hieronder gaan we nader op deze weigeringsgronden in.

Bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten'

Op 14 juli 2020 heeft de aanvrager het originele bouwplan aangepast en er voor gekozen om de hoogte van de te bouwen bedrijfsruimte ten behoeve van zes ateliers van 6,35 meter naar 6,00 meter terug te brengen. Door het verlagen van de bouwhoogte is de oorspronkelijke strijdigheid op dit punt opgeheven. Hoewel op het aanvraagformulier is aangegeven dat het bouwwerk gaat gebruik worden voor 'zes ateliers industrie functie' merken wij op dat de aanduiding 'atelier' duidt op een lichte bedrijvigheid. Het gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat de te vestigen bedrijven te zien zijn als categorie A of B1.

Bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'

Voor de vaststelling van de parkeereis maken wij gebruik van de tabel Utrechtse Auto Parkeernormen behorende bij de Nota Stallen parkeren 2013. Het pand heeft een oppervlakte van 358 m² bvo. (bruto vloeroppervlakte)

De parkeernorm voor de functie bedrijfsverzamelgebouw/atelier bedraagt minimaal 0,6 en maximaal 1,6 parkeerplaats (inclusief bezoekers) per 100 m² bvo. Uitgaande van de minimale parkeernorm dienen er 2,15 (0,6 x 3,58) parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De uiteindelijke parkeereis wordt bij 0,50 of hoger naar boven afgerond en anders naar beneden. Dit betekent dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Het bouwplan voorziet hierin, zodat er op dat punt geen strijdigheid is met het bestemmingsplan. Uit de Tabel fietsparkeernormen volgt dat er voor de te vestigen functie geen fietsparkeernorm geldt.

Bouwbesluit/bouwverordening

Wat betreft de vraag van een van de reclamanten of het pand voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit merken wij op dat de aanvraag voor advies is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht Brandweer (hierna: de VRU).

De VRU heeft de aanvraag in het kader van de (brand)veiligheid getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit 2020, Regeling Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Op 4 augustus 2020 hebben wij het advies van de VRU ontvangen. De VRU geeft aan vanuit het aspect brandveiligheid geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de vergunning, mits daarin de volgende voorwaarde wordt opgenomen: *Van de droge blusleiding moet aan het bevoegde gezag een opleverrapport worden aangeleverd waaruit blijkt dat deze voldoet aan NEN 1594.*

Redelijke eisen van welstand

Op 24 juli 2020 heeft het Bureau Commissie Welstand en Monumenten het bouwplan van een positief advies voorzien.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat geen weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo aanwezig zijn. Wij zijn dus gehouden zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Nu er sprake is van een zogenaamde ‘gebonden beschikking’ is er geen ruimte voor een belangen – afweging, waarbij wij de reacties van omwonenden kunnen betrekken.

De ingediende reacties vormen dan ook geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wel willen wij nog het volgende opmerken.

Wat betreft de vrees van reclamanten dat na de realisatie van het bouwplan de ateliers voor woondoeleinden worden gebruik, merken wij op dat dit gebruik niet past binnen het bestemmingsplan en niet is toegestaan. Voor het wijzigen van het gebruik naar woondoeleinden is een afzonderlijke vergunning vereist. Een dergelijke vergunning maakt geen deel uit van de onderhavige aanvraag en is evenmin aangevraagd. Met de voorliggende omgevingsvergunning wordt het gebruik van de ateliers voor woondoeleinden niet toegestaan.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat uit vaste jurisprudentie volgt dat wij een aanvraag moeten behandelen en beoordelen zoals deze door de aanvrager wordt ingediend. De ingediende aanvraag ziet, anders dan reclamanten doen vermoeden, niet op het gebruik van de ateliers voor woon – doeleinden. Indien in de praktijk blijkt dat dit toch het geval is dan kunnen reclamanten hierover een melding doen en zullen wij tegen het illegale gebruik van de ateliers handhaven optreden.

Een omgevingsvergunning wordt altijd door ons verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen. Wat betreft de intensivering van het gebruik van het perceel en de straat er naar toe, merken we op dat dit privaatrechtelijk moet worden opgelost. Voor het handhaven van een erfdienstbaarheid, zoals het recht van overpad, dient men zich tot de burgerlijke rechter te wenden.

Activiteit Bouw

- Deze omgevingsvergunning is gebaseerd op artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.

Constateringen

- Ter plaatse geldt bestemmingsplan “Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten” en paraplu bestemmingsplan “Chw algemene regels over bouwen en gebruik”.
- In het bestemmingsplan “Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten” heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf', met de aanduiding bouwvlak, maximale bouwhoogte 6 meter, en de dubbelbestemming waarde archeologie. Toegestaan zijn bedrijven categorie A, B1 uit de lijst van bedrijven functiemenging. Ook zijn aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimten toegestaan.
- Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan indien het toekomstige gebruik in overeenstemming is met categorie A en B1 uit de lijst van bedrijven functiemenging.
- Het paraplubestemmingsplan Chw algemene regels over bouwen en gebruik vereist dat er parkeer – voorzieningen in overeenstemming met de Nota stallen en parkeren gerealiseerd worden. Er worden in overeenstemming met de nota 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd.
- 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 het plan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van de Bouwbesluitfunctie 'Industriefunctie' en het niveau voor nieuwbouw. Het is aannemelijk dat aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldaan wordt.
- Er is gebleken dat ter plaatse een geval van ernstige bodemverontreiniging is, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. De locatie is sterk verontreinigd met lood, zink en koper en bovendien asbestverdacht. De locatie is niet geschikt voor het beoogde gebruik zonder sanerende maatregelen. Deze maatregelen moeten gemeld worden bij het bevoegde gezag van de Wetbodembescherming. Er is een actualiserend bodemonderzoek nodig voordat de melding van de sanerende maatregelen gemeld worden.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Door het stellen van voorwaarden kan de bodem geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik, en kan er toepassing gegeven worden aan artikel 2.4.2 van de Bouwverordening.
- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.

Besluit

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften.
- De volgende afwijking van de prestatie-eis genoemd in het Bouwbesluit 2012 als gelijkwaardig aan te merken:
 - Een droge blusleiding realiseren voor het transporteren van bluswater
- In plaats van het realiseren van een bluswatervoorziening op ten hoogste 40 meter van de brandweeringang in afwijking van afdeling 6.7 (Brief aanvulling bouwaanvraag OLO/ WABONR:

5086539/HZ-WABO-20-12824 m.b.t. Brandweer E. Meijsterlaan 53b Utrecht en de tekening van de droge blusleiding zonder kenmerk en datum).

- De uitgangspunten in deze documenten zijn akkoord bevonden.

Voorschriften

- De bodemverontreiniging moet nader onderzocht en gesaneerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de Wet bodembescherming. Er mag geen gebruik gemaakt worden van deze vergunning totdat het saneringsplan door het bevoegde gezag goedgekeurd is, danwel het proces van de BUS-melding correct doorlopen is.
- De te vestigen bedrijven moeten voldoen aan categorie A of B1 van de lijst van bedrijven functiemenging van het bestemmingsplan.
- Ter plaatse is wonen niet toegestaan.
- 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.
- 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.
- 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.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- 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.
- De vloerafscheiding bij de dakramen en de franse balkons moeten voldoen aan de eisen van afdeling 2.3 van het Bouwbesluit. De hoogte boven de aangrenzende vloer moet ten minste 0,85 meter bedragen.
- De brandwerendheid op het criterium van bezwijken moet ten minste 30 minuten bedragen.
- Leidingkokers moeten 30 minuten brandwerend op het criterium van branddoorslag uitgevoerd worden.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
- Een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arbowet), samengesteld aan de hand van de Checklist Utrechts Bouwveiligheidsplan, waaronder een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- De nadere uitwerking van de ventilatievoorzieningen

Brandveiligheidsvoorwaarden Vru

- Van de droge blusleiding moet aan het bevoegd gezag een opleverrapport worden aangeleverd waaruit blijkt dat deze voldoet aan NEN 1594.

Bovenwettelijk advies

- Geadviseerd wordt om het volgende verbeterpunt in het bouwwerk door te voeren:
1. Slecht brandbare of onbrandbare isolatie en materialen toepassen tussen het plafond waaronder de auto's staan en de bovengelige verdieping.
In detail 5 is de isolatie nog niet aangegeven tussen het plafond en de bovenliggende verdieping. Om te voorkomen dat bij brand in een auto de brand zich snel kan ontwikkelen en overslaat naar het bouwwerk, wordt bovengenoemde geadviseerd.

Toezicht

- Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken.

Brandveilig gebruik

- In verband met het ontbreken van een bluswatervoorziening conform artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012, wordt een droge blusleiding toegepast. Hierdoor kan middels de droge blusleiding bluswater naar het bouwwerk worden getransporteerd. Voor het vullen van de droge blusleiding kan de bluswater voorziening ter hoogte van de Everard Meijsterlaan 65 worden gebruikt. Aangezien hierdoor een gelijkwaardige oplossing wordt toegepast aan een in hoofdstuk 6 gegeven voorschrift, moet voor het gebruiken van dit bouwwerk een gebruiksmelding worden ingediend via 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).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- Bij het actualiserend bodemonderzoek wat voor de sanering vereist is moet ook aandacht gegeven worden aan asbest en PFAS.
- 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.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

Bijlage Riolering

leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren (Bouwbesluit artikel 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 hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Situatie bouwwerk en perceel t.o.v. openbare voorzieningen voor afvalwater:

Het perceel wordt omsloten door particuliere percelen, er is direct grenzend aan het bouwwerk en perceel geen openbare riolering aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater en hemelwater kunnen worden aangesloten. De dichtstbijzijnde voorziening voor de inzameling en transport van afvalwater gelegen in de openbare ruimte bevindt zich in de Everhard Meijsterlaan ter hoogte van huisnummer 59.

Om de openbare riolering vanaf het bouwwerk te kunnen bereiken moet een (ander) particulier perceel worden doorkruist, het doorkruisen van een particulier perceel met leidingwerk voor afvalwater kan een (privaatrechtelijke) belemmering betekenen. Met de terreineigenaar van het te doorkruisen perceel moet zijn, of worden overeengekomen dat leidingwerk voor afvalwater door dat betreffende perceel mag worden aangebracht. De navolgende (publiekrechtelijke) voorschriften staan daarom los van de situatie of, en zo ja in welke mate er (nog) sprake zou zijn van genoemde belemmering of die neer zou komen op een erfdiensbaarheid ten behoeve van het algemeen nut.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder 'Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater'.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de grens van het erf. Vloeit voort uit artikel 10.29a, onder c. van de Wet Milieubeheer, de aard van de (huidige) openbare voorzieningen is hierin niet relevant.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216-2018 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. ("Pendelstuk", rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)
- 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.

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

- Plaats: volgens de aan de aanvraag toegevoegde “*principe-schets*” tot en met de toegangsweg naar het perceel grenzend aan de Everhard Meijsterlaan ter hoogte van huisnummer 59. Aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf met de openbare ruimte
- Aanlegdiepte: ten hoogste 120 cm onder maaiveld (bovenkant buis) van de grens met de openbare ruimte,
- Diameter: ten minste 125 mm, ten hoogste 160 mm op en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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

- Plaats: volgens de aan de aanvraag toegevoegde “*principe-schets*” tot en met de toegangsweg naar het perceel grenzend aan de Everhard Meijsterlaan ter hoogte van huisnummer 59. Aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten hoogste 120 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens met de openbare ruimte,
- Diameter: ten minste 125 mm, ten hoogste 160 mm op en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

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

De genoemde voorschriften op grond van Bouwbesluit 2012, artikel 6.18, 4^e lid onder a en b zijn alleen van toepassing indien de aanleg van leidingwerk in het dienende erf privaatrechtelijk is, of kan worden overeengekomen tussen daartoe rechthebbenden.

In dat geval, vind het beheer van het leidingwerk voor afvalwater anders dan door of vanwege de gemeente Utrecht plaats.

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

De afvoerleidingen voor huishoudelijk afvalwater worden op ca. 50 cm uit het bouwwerk voorzien van een “eigen” onstopningsstuk/controlevoorziening.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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

- Voor de aanleg van- en aansluiting op voorzieningen gelegen in de openbare ruimte moet 6 weken voor een afzonderlijk verzoek om aanleg en aansluiting worden ingediend bij de gemeente Utrecht.
- U vraagt nieuwe of te wijzigen perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/
- Een dergelijk verzoek moet minstens 6 weken voor de beoogde aanvang van de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting bij de gemeente Utrecht worden ingediend.
- 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 leidingwerk voor de afvoer van afvalwater en/of hemelwater ter plaatse van de grens van het erf met de openbare ruimte door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.
- De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht t.b.v. de bouwontwikkeling wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare ruimte.

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/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/

Bijlage Constructie

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

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.

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

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, geveldragers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

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.

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 van onderdelen die een functie hebben in de samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.