

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**



**Datum** 7 oktober 2020  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-20855  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan voor:  
het bouwen van 244 woningen, horeca, fietswerkplaats, kantoorruimte, gemeenschappelijke  
woonkeuken en een expositieruimte op het nieuwe adres: Burgemeester Annie Brouwerlaan te Utrecht.

Het huisnummerbesluit wordt u binnen 5 dagen separaat toegezonden.

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](http://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 al gebruiken. Wel is dit 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 14 september 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.  
De verschuldigde leas zijn als volgt aangespecificeerd.

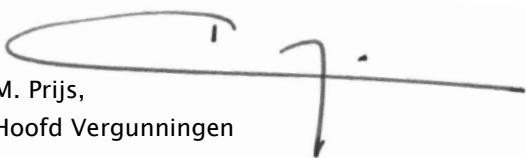
### **Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving,

### **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](http://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

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wabo)

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaalaan, Rubenslaan, e.o.". Voor toren 1, 4 en 6 voldoet uw aanvraag namelijk niet aan de bouwbepalingen, de bouwhoogte wordt met 10% overschreden.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### Overwegingen

- Ons college is 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.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening en het besluit externe veiligheid transportroutes (Betv). Verder is beoordeeld of de ingediende gegevens in overeenstemming zijn met het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties en de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

- Woonfunctie
- Bijeenkomstfunctie
- Kantoorfunctie
- Winkelfunctie
- Overige gebruiksfunctie

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:

- Nieuwbouw niveau

Conclusie: De aanvraag voldoet onder voorwaarden op basis van de ingediende bescheiden.

- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.2.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaalaan, Rubenslaan, e.o." door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 12.1 lid b van het bestemmingsplan.
- Ter plaatse van de Burg. Fockema Andreaalaan wordt de bouw van 244 woningen, horeca, kantoorruimte, gemeenschappelijke woonkeuken en een expositieruimte aangevraagd. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan omdat sommige torens hoger zijn dan de aangegeven bouwhoogte. De bouwhoogte wijkt af met ca. 10% ten opzichte van de 35 meter die is toegestaan. In het plan zijn ook torens die lager zijn dan de aangegeven 35 meter. Hiermee ontstaat een variatie in het bebouwingsbeeld. Doordat het een relatief groot aantal torens betreft kan het maximeren van de hoogte op 35 meter leiden tot een minder variërend bebouwingbeeld dan wanneer de torens deels variëren in de hoogte. Stedenbouwkundig is het wenselijk om te differentiëren in het bebouwingsbeeld. De afwijking van 10% valt binnen de vrijstellingscriteria van het bestemmingsplan en is daarom akkoord. Kenmerkend voor het plan is de gemeenschappelijke ruimte met verblijfskwaliteit voor bewoners welke openbaar toegankelijk is. Dit is noodzakelijk en wenselijk om de horeca in het plan te

voorzien van bezoekers. Omdat er geen balkons bij de gebouwen worden gerealiseerd is ruimte gecreëerd voor een afzonderlijke, niet openbaar toegankelijke buitenruimte binnen het plangebied. Het fietsparkeren wordt in de plint onder twee van de torens opgelost. Hiermee is te verwachten dat er grote loopafstanden ontstaan voor het fietsparkeren bij de verder gelegen torens. Om het wildplaatsen van fietsen in de gemeenschappelijke tuin tegen te gaan wordt door de gebouweigenaar gehandhaafd op verkeerd geparkeerde fietsen. Het fietsparkeren onder iedere individuele toren oplossen is door de smalle footprint van de gebouwen en daarmee ook de plint niet mogelijk, dit zal ten koste gaan van de ruimte voor levendige functies, zoals de horeca of expositieruimte. Om de verblijfskwaliteit te waarborgen wordt ingestemd met het oplossen van het bewonersfietsparkeren in de plint onder twee van de zes torens onder de voorwaarde dat er wordt gehandhaafd door de gebouweigenaar op verkeerd geparkeerde fietsen. Onder de laatstgenoemde voorwaarde en met inachtneming van bovenstaande onderbouwing is het plan stedenbouwkundig akkoord.

- De volgende afwijkingen van de prestatie-eisen genoemd in artikelen 2.120 (voorportaal bij brandweerlift) en 4.35 (buitenruimte) van het Bouwbesluit 2012 als gelijkwaardig aan te merken:

#### **Veilige ontvluchting**

De woontorens moeten voorzien zijn van een brandweerlift met daarvoor een brandwerend voorportaal (bouwbesluit 2.120 lid 1). Dit voorportaal ontstaat pas op het moment dat twee brandwerende deuren op kleefmagneet, sluiten.

Met deze oplossing kunnen wij akkoord gaan onder de volgende voorwaarden:

Er wordt een programma van eisen ingediend voor de rookdetectie (volgens NEN2535) ten behoeve van de aansturing van de brandwerende deuren die het voorportaal van de brandweerlift moeten vormen. De toegangsdeuren van de appartementen worden zelfsluitend uitgevoerd. De installatie moet blijvend in werking zijn om een veilige ontvluchting te garanderen.

#### **Buitenruimte**

Op basis van het Bouwbesluit heeft een woonfunctie een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m<sup>2</sup> en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.

Bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> kan de niet gemeenschappelijke buitenruimte, gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte aan buitenruimte ten minste 1 m<sup>2</sup> per op die buitenruimte aangewezen woonfunctie bedraagt, met een minimum van 4 m<sup>2</sup> en een breedte van ten minste 1,3 m. De buitenruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar of via gemeenschappelijke ruimten. Dit zou betekenen dat iedere woontoren moet voorzien in een dergelijke niet-gemeenschappelijke buitenruimte voor alle bewoners van de betreffende woontoren. Onder een buitenruimte wordt verstaan een tuin, een balkon, een loggia of een dakterras

Dit project voorziet in gezamenlijke voorzieningen voor de bewoners zoals een fietsenwerkplaats en een centraal in het plan van fase II gelegen gemeenschappelijke keuken en woonkamer. U stelt –als gelijkwaardige oplossing– voor om aansluitend aan deze gezamenlijke woonkamer-keuken een buitenruimte te creëren alleen voor alle gezamenlijke bewoners van deze fase II van het project. Hiermee wordt meer privacy gecreëerd voor de bewoners en normale voorzieningen van een woning zijn beschikbaar. Geluidstechnische is deze locatie nog als geluidluw aan te merken.

Een gezamenlijke buitenruimte aansluitend aan de gezamenlijke woonkamer-keuken willen wij –in navolging van uw verzoek– als gelijkwaardige oplossing beschouwen omdat een buitenruimte wordt gecreëerd die meer in de privacy van de bewoners voorzien, de buitenruimte centraal is gelegen in dit bouwplan en omdat er normale woonvoorzieningen aanwezig zijn in de vorm van een woonkamer-keuken. Deze buitenruimte grenst aan openbaar gebied en wordt daarom afgeschermd van de straat middels hagen en wordt in lijn met de rest van het buitenruimte ontwerp vormgegeven. Ook wordt deze ruimte door de gebouwbeheerder beheerd en onderhouden om een goede uitstraling naar openbaar gebied te waarborgen. Een dergelijke specifieke buitenruimte is voor dit plan acceptabel onder deze voorwaarden en is specifiek toegepast voor dit project met inachtneming van de al aanwezige gebruikskwaliteit voor bewoners die er met het plan wordt gerealiseerd in openbaar gebied.

Aan deze gelijkwaardige oplossing verbinden wij de voorwaarde dat deze voorziening (woonkamer-keuken met niet gemeenschappelijke buitenruimte met een oppervlakte van minimaal 244 m<sup>2</sup>), ten behoeve van alleen de bewoners van fase II van dit bouwproject, blijvend beschikbaar blijft. De verhuurder mag de bewoners geen restricties opleggen aan de tijd en tijdsduur van het gebruik van de buitenruimte. Verhuurder zorgt voor een goede staat van onderhoud van de buitenruimte.

## Voorschriften

### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennisgenomen 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 deze vergunning treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.
- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving en eventuele opmerkingen en/of aanvullingen zijn aangegeven. Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief is. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Deze gegevens moeten dan op verzoek van de eerder genoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten worden ingediend via [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto: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.

- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

### Voorschriften Bouwbesluit

#### *Voorschriften duurzaamheid*

De ingediende MPG berekeningen moet nog gecontroleerd worden. Het kan zijn dat uit de beoordeling blijkt dat het plan moet worden aangepast en/of aangevuld.

#### *Voorschriften brandveiligheid*

- Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
  - De opstelplaatsen van brandweervoertuigen.
  - De plaats van bluswatervoorzieningen.
  - De droge blusleiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.29 en NEN 1594 (positie voedingspunten, afnamepunten, leidingverloop)

bovenstaande moet voldoen aan de uitgangspunten Voorwaarden bluswatervoorziening & bereikbaarheid in verband met de droge blusleidingen, uitwerking en uitvoering in overleg met de brandweer Veiligheidsregio Utrecht)

#### **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**

Naar verwachting is voor het brandveilig gebruiken (niet zijnde de woningen) van dit bouwwerk een gebruiksmelding noodzakelijk. Geadviseerd wordt de aanvrager hiervan op de hoogte te stellen.

#### **Voorwaarden bluswatervoorziening & bereikbaarheid in verband met de droge blusleidingen**

De gebouwen 1 tot met 6 van het project De Kwekerij te Utrecht zijn woongebouwen hoger dan 20 meter. Daarom worden de gebouwen voorzien van droge blusleidingen overeenkomstig het bouwbesluit. Bij de toepassing van droge blusleidingen zijn aanvullende voorschriften m.b.t. bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen:

- Binnen 35 meter vanaf een voedingspunt van een droge blusleiding is een bluswatervoorziening aanwezig. Binnen 15 meter vanaf een bluswatervoorziening is een opstelplaats voor een brandweervoertuig aanwezig. Hierdoor kan de brandweer met 1 slanglengte vanaf de bluswatervoorziening naar het brandweervoertuig en vervolgens met 1 slanglengte vanaf het brandweervoertuig naar het aansluitpunt droge blusleiding.
- In dit project is dit akkoord bij de gebouwen 1, 2, 4

In dit project is dit akkoord bij de gebouwen 1, 2, 4 en 6. Voor de gebouwen 3 en 5 zijn aanvullende voorzieningen noodzakelijk.

**Gebouw 3:**

Opstelplaats brandweervoertuig realiseren op het pad tussen gebouw 2 en 3 of tussen 4 en 5. De voedingsaansluiting van de droge blusleiding van gebouw 3 positioneren binnen 15 meter vanaf deze opstelplaats.

De afstand tussen de opstelplaats voor het brandweervoertuig en de bluswatervoorzieningen is in deze gevallen groter dan 15 meter (maar < 40 m dus acceptabel in deze situatie)

**Gebouw 5:**

Opstelplaats realiseren voor het gebouw zodat droge blusleiding met 1 slanglengte gevoed kan worden. De nieuw aan te brengen bluswatervoorziening zodanig plaatsen dat deze tussen de opstelplaatsen ligt van de gebouwen 6 en 5.

**Afmetingen i.h.k.v. bereikbaarheid:**

- Opstelplaats brandweervoertuig: 4 x 10 m
- Voertuigmassa van 18 ton (meer dan bouwbesluit voorschrijft i.v.m. gewicht brandweervoertuig in de regio Utrecht)
- Verbindingsweg naar opstelplaats een breedte van 4,5 m, waarvan 3,25 m verhard
- Vrije hoogte van 4,2 m

**Voorschriften Parkeren**

Auto- en fietsparkeren moet voldoen aan de nota stallen en parkeren 2019 van de gemeente Utrecht. Bij de aanvraag is hiervoor een berekening ingediend die betrekking heeft op fase I en fase II van deze project. Fase I is al vergund en uitgevoerd, deze vergunning handelt over fase II. Het is de bedoeling een tijdelijke parkeervoorziening te realiseren voor fase I en II. Deze parkeervoorzieningen moeten in stand blijven totdat in een volgende vergunning over een definitieve parkeervoorziening voor fase I en II is beslist.

Op basis van de parkeerberekening wordt voorzien in:

- 109 autoparkeerplekken
- 7 deelauto's die beschikbaar zijn voor de bewoners van fase II
- 127 fietsparkeerplekken in de openbare ruimte, naast de op de vergunning aangegeven gebouwde fietsenstalling voor de bewoners van fase II.

Het plan betreft een combinatie van woongebouwen en utiliteitsgebouwen.

Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak. Vanwege de utiliteitsgebouwen moet ten minste een oplaadpunt aanwezig zijn.

Het parkeerterrein wordt afgesloten met een slagboom. Het parkeerterrein moet echter 24/7 beschikbaar zijn voor alle in de berekening aangegeven gebruikers.

**Overige voorschriften Bouwbesluit**

De gemeente Utrecht kan voor representatieve woningen en ruimten verlangen dat na realisatie van de bouw en voor ingebruikname van het pand geluidmetingen worden uitgevoerd, die moeten aantonen dat de in de geluidsrapporten berekende reducerende maatregelen ervoor zorgen dat:

- het vereiste binnenniveau in woningen wordt gerealiseerd.
- De beperking van galm in een gemeenschappelijke verkeersruimte wordt gerealiseerd.

- het gemeten karakteristieke niveau verschil van luchtgeluid tussen ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit wordt gerealiseerd
- het gemeten contactgeluidniveau in ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit wordt gerealiseerd

### **Bodem en bodemonderzoek**

#### Doelstelling:

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.

#### Toetsing:

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik

#### Algemene opmerkingen:

- 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.

### **Belangerijk**

- Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek waren de opstallen nog aanwezig. Na sloop van de 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.

### **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).
- Voor informatie over de ligging van het straatpeil kunt u contact opnemen met de gebiedsbeheerder van Stadsbedrijven in het betreffende gebied, 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.
- 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](http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf)
- De aanvraag voorziet niet in het maken van inritten en aansluitingen op de openbare weg. Hiervoor zal separaat een aanvraag om vergunning moeten worden gedaan. Deze inritten zijn noodzakelijk om de Brandweer en andere hulpdiensten, toegang te geven tot het terrein en de gebouwen.

## Bijlage Constructie

### Voorschriften Constructieve veiligheid

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

#### Funderingsconstructie:

##### Geotechnisch rapport.

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

#### Palenplan

Een tekening betreffende het definitieve palenplan (schaal 1:100) voorzien van:

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paaltipe
- 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.

#### Bouwkranen

Tekeningen en berekeningen van de fundering van de (mobiele) bouwkraan en de in te storten bevestigingsmiddelen waaruit blijkt dat deze voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

#### 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.

## 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, eventueel bedrijfsafvalwater 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.

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

In de nabijheid is GEEN openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel mag worden gebracht. Op grond van de voorkeursvolgorde voor (hemelwater)lozingen, zoals gesteld in art. 10.29a van de Wet Milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur (AmvB's) van de Rijksoverheid, het vigerende bestemmingsplan of andere wet- en regelgeving worden specifieke eisen gesteld aan de afvoer of verwerking van hemelwater. Doel hiervan is dat hemelwater via de kortst mogelijke route in het milieu wordt teruggebracht, voor zover dit van de perceeleigenaar kan worden gevegd. Voor de afvoer of verwerking van hemelwater van de bouwwerken gelden specifieke voorschriften.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen 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.
- 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.
- 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 3215-2018 art. 4.1.3).
- 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.

*Overstromingsgevoelige aansluitpunten (lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau):*

Omdat sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216-2018 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

*Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:*

De “in rood” op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ\_INH\_RIO-24625\_SWR\_V1** d.d. 14-09-2020.

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

- Plaats: volgens tekening DZ\_INH\_RIO-24625\_SWR\_V1 d.d. 14-09-2020, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: (b.o.b. – binnen onderkant buis) NIET DIEPER DAN **0.80 meter +N.A.P.**
- Diameter: 250 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, aanlegdiepte en diameter: als bestaand.

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, 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 voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten tegen de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een “eigen” inspectieput.

*Voorschriften voor de afvoer of verwerking van hemelwater:*

Op grond van de Wet Milieubeheer, het vigerende bestemmingsplan en het Bouwbesluit gelden de volgende voorschriften om (niet-verontreinigd) hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute terug in het milieu te brengen voor zover redelijkerwijs van perceeleigenaar kan worden gevergd.

Het hemelwater van het verhard oppervlak van het perceel moet middels een bergingsvoorziening vertraagd worden afgevoerd naar de openbare riolering.

*Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van artikel 6.15, 1<sup>e</sup> lid van het Bouwbesluit met betrekking tot het bergen en afvoeren van hemelwater.*

Een hemelwaterbergingsvoorziening:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte, een overloop naar een hemelwaterstelsel of naar een oppervlaktewater van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.
- is zodanig ontworpen dat de bergingscapaciteit binnen 24 uur na de neerslaggebeurtenis volledig hersteld is.
- heeft een minimale afvoertijd bij volledige vulling van 10 uur bij vertraagd afvoeren.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.
- heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.
- geeft op een eenvoudige wijze te aller tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.

***Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:***

*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.

Voor de aanleg van, en aansluiting op perceelaansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 12 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/](http://www.utrecht.nl/)

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

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht t.b.v. de 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/](http://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/)

***Bedrijfsafvalwaterlozingen:***

Op bedrijfsafvalwaterlozingen is het Activiteitenbesluit Milieubeheer van toepassing.

Voor afvalwater zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer afdeling 3.6 (bereiden van voedingsmiddelen) geldt dat dit bedrijfsafvalwater dat voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op een openbaar vuilwaterriool dient te worden geleid door een vetafscheider die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en 2.

***Vetafscheider in de openbare ruimte:***

Het plaatsen en hebben van een vetafscheider anders dan in de inrichting (binnen het bouwwerk of perceel) is niet toegestaan, tenzij het in de openbare ruimte plaatsen, hebben, beheren en onderhouden daarvan in een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst tussen de gemeente Utrecht en rechthebbende is vastgelegd.