



* - B - H Z W A B O - 2 0 - 4 4 5 7 5 *

Datum 29 april 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-44575
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 geven aan _____ voor:
het bouwen van een appartementengebouw (72 woningen vlek 5.3a) met commerciële ruimten en een
parkeervoorziening op het adres: Willem Frederik Hermansstraat 474 t/m 618 (even nummers) en Weg
naar 't Zand 1000 (Leidsche Maan) te 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.officiëlebekeendmakingen.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

Verlengen beslistermijn

Op 16 maart 2021 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 leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	

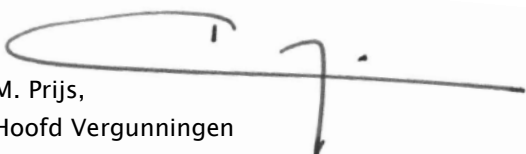
Uitvoering

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.
- 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

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Het Zand" en "parapluplan 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 geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- 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.
- 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 onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

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 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 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.
- 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: Onderdeel I. Communicatie dient aangepast (en uitgewerkt) te worden, op deze vier velden aan de weg na is de gehele omgeving bewoond. De aannemer dient de communicatie naar de omgeving te verzorgen. 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 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:
 - a) Bij de gangen in de bergingen en in de fietsenberging moet altijd een vrije doorloop zijn van 120cm.
 - b) Alle (toegangs)deuren van de entreehallen op de begane grond waardoor word gevlucht dienen van binnenuit te openen te zijn zonder gebruikmaking van sleutels en andere losse voorwerpen.
 - c) De deuren van de commerciële ruimte moeten mogelijk naar binnen draaien en niet over de openbare weg (dit in overleg met VRU), zie tekening.
 - d) Op de 5^e t/m 8^e verdieping dient bij de toegangsdeur van beide galerijen een ‘deur open/dicht sturing’ te worden geplaatst die blijft werken bij calamiteiten (brand, stroomuitval e.d.). De deur dient ten alle tijden ook met de hand te openen zijn.
 - e) Op de 10^e verdieping dient de geperforeerde staalplaat bij de galerijen geen grotere opening te hebben dan 1 cm en geen opstap tussen de 20cm en 70cm.
 - f) Voor de plaatsing en hoogte van de vloerafscheidingen, zie de plattegronden en doorsneden (niet de gevels).
 - g) In de doorsnede dient in de hoekwoningen op de bovenste verdieping een trede te worden toegepast t.p.v. de balkondeur.
 - h) Vloerafscheidingen in het trappenhuis dienen vanaf een valhoogte van > 13m een hoogte te hebben van 120cm plus vloer.
 - i) Alle glazen vloerafscheidingen dienen uitgevoerd te worden conform NEN-EN 1990, NEN-EN1991 en NEN 2608 en mogen geen opstapmogelijkheden hebben tussen 20cm en 70cm.
 - j) Langs de stalen vluchttrappen, op de eerste verdieping t.p.v. de vloerafscheiding rond de daar aanwezige vloersparing, een voorziening plaatsen om opstappen op de vloerafscheiding te voorkomen.
 - k) Bij vloerafscheidingen mogen zich geen opstapmogelijkheden bevinden tussen de 20cm en 70 cm, zie o.a. detail VX-05B.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

Uiterlijk 6 weken voor ingebruikname van het gebouw dient de informatie van de brandmeldinstallatie ter goedkeuring worden overlegd aan de VRU.

Voorschrift: Artikel 6.20 lid 1 van het Bouwbesluit 2012. (Brandmeldinstallatie)

Maatregel: De brandmeldinstallatie van de parkeergarage moet voldoen aan de NEN 2535. De installatie moet zijn uitgevoerd als volledige bewaking.

Van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie zullen de volgende onderdelen beoordeeld worden:

- Afgeleide doelstellingen;
- Bewakingsomvang;
- Doormelding van het brandalarm;
- Certificering installatie;

- Versie van de toegepaste norm(en);
- Indeling alarmeringszones;
- Indeling detectiezones;
- Stuurfuncties;
- Locatie en uitvoeringsvorm van brandweeringang(en), incl. toetreding en flitslicht;
- Locatie en uitvoeringsvorm van het brandweerpaneel;
- Tekeningen;
- Type ontruimingsinstallatie.

Toelichting: Bovengenoemde punten moeten in een uitgangspuntendocument worden vastgelegd en ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden voorgelegd.

Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

Blustoestellen

– In verband met het bestrijden van een beginnende brand op de parkeerlagen een blustoestel met 6 liter blusschuim aan te brengen.

Elektrische voertuigen in stallings- of parkeergarages

– Bij parkeren en laden van elektrische voertuigen wordt geadviseerd om de volgende maatregelen te treffen:

- Zet elektrische voertuigen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
- Zorg voor een snelle detectie van brand door het aanbrengen van (CO- en/of brand) melders (een parkeergarage moet vanaf 1.000 m² voorzien al zijn van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking);
- Zorg voor snelle opvolging brandalarm (verificatie);
- Laat laadpalen installeren door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf;
- Plaats laadpalen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
- Plaats laadpalen niet nabij nooduitgangen;
- Bepaal geschiktheid constructie nabij laadpalen
- Plaats laadpalen bij voorkeur onder luchtafvoerkanalen. (De afvoerkanalen buiten de nabijheid van ramen, deuren en aanzuigopeningen van luchtbehandelingsinstallatie / ventilatiekanalen van het eigen gebouw en van omliggende gebouwen te plaatsen. Indien het afvoerkanaal op het dak zit, moeten de afvoergassen ten minste 1 meter boven het dak worden afgevoerd);
- Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen;
- Plaats een noodstop/noodknop bij de toegang/brandmeldcentrale, zodat bij calamiteiten de gehele laadvoorziening kan worden uitgeschakeld;
- Zorg voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij moeten handelen bij calamiteiten;
- Stel regels op voor het veilig gebruiken van laadpalen;
- Werk het plafond af met brandwerende isolatieplaten;
- Pas een stationair blussysteem toe of indien dit niet mogelijk is, maak kleinere brandcompartimenten of afscherming tussen voertuigen.

Voorzieningen tijdens bouwperiode

- Om ervoor te zorgen dat gedurende de bouwwerkzaamheden voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor het vluchten en voor brandbestrijding, is bij de start van de bouw een overleg met de toezichthouder van de Veiligheidsregio Utrecht noodzakelijk. Deze is bereikbaar via risicobeheersing@vru.nl.



Vrijloopdeurdrangers

- Geadviseerd wordt om de zelfsluitendheid van de brand- en rookwerende woningtoegangsdeuren te realiseren door middel van vrijloopdrangers. Deuren met vrijloopdrangers werken als een deur zonder dranger maar sluiten automatisch zodra rook wordt gedetecteerd door een rookmelder. Voordeel hiervan is dat een deur in geopende stand kan blijven staan (bijv. bij verhuizing). Hiermee wordt voorkomen dat de dranger wordt verwijderd of dat voor de deur spullen worden neer gezet waardoor de brand- en rookwerende werking teniet wordt gedaan.
Brandveiligheidsvoorzieningen

Brandveiligheidsvoorzieningen

- Geadviseerd wordt om de brandveiligheidsvoorzieningen zoals de brandmeldinstallatie parkeerlagen, noodverlichting etc. op de bouwkundige tekeningen te verwerken.

Zonnepanelen

- Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
 - a. de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
 - b. de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.
- Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

 - a. Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
 - b. Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
 - c. Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.
- Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010 (zie onderstaand voorbeeld).



Voorschriften constructiecontrole

Wij verzoeken u het volgende te overwegen c.q te overleggen:

- De gevolgklasse moet CC2b zijn.
- Omdat het bemalingsplan van invloed is op de omgeving (zettingen) moet het definitieve bemalingsplan worden overlegd met de invloed daarvan op de omgeving.
- De uitgangspunten voor de berekening van de bouwkuip (werkvolgorde, vervormingen, bovenbelasting) moet worden overlegd.
- Als het voorgenomen bouwplan snel moet worden gebouwd raden wij u aan de gegevens die op grond van art. 2.7 lid 1 van de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) later zou mogen indienen, reeds nu te overleggen als aanvulling op de aanvraag.
- Indien verlijmde gevels worden toegepast, moet er een inspectie- en beproevingsplan wordt ingediend volgens Plan van Aanpak Structurele Verlijming.

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 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.

Grond en waterkerende constructies (o.a kelder)

Tekeningen betreffende de detaillering van de grond- en waterkerende constructies voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;

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

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.

Bouwkuiconstructie

Bemalingsadvies

Een bemalingsadvies met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- de hoeveelheid wateronttrekking in de omgeving;
- de invloed (zetting) op de bouwwerken in de directe omgeving;
- de invloed op wegen en leidingen die direct aan het bouwterrein grenzen.

Tekeningen

Tekeningen van de bouwkui of keerconstructie voorzien van:

- de uitvoeringsmethode en volgorde van uitvoering;
- plaats van de peilbuizen.
- de omliggende belendingen, wegen, en leidingen;

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat de sterkte, stabiliteit en stijfheid van de onderdelen van de bouwkuip (damplanken, stempels en verankeringen) alsmede de bouwkuip als geheel zodanig is gedimensioneerd dat kans op schade aan omliggende bouwwerken, wegen en leidingen t.g.v. optredende zettingen zo klein mogelijk is.

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 bodem

- 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 grondaanvoer 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.
- 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.

Voorschriften geluid

Het plan voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder, verleende Hogere Waarden en het gemeentelijk geluidbeleid. Het rapport van Peutz "Leidsche Maan blok 5.3a - Thermische isolatie, akoestiek en brandveiligheid" met rapportnummer H7321-2-RA-002 van 19 november 2020 is wat het verkeerslawaaigedeelte akkoord. Met de voorzieningen uit het rapport wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn bij het verlenen van de Hogere grenswaarden tbv het Bestemmingsplan 't Zand waaronder het gemeentelijke geluidbeleid. De in het rapport beschreven voorzieningen zijn tevens verwerkt in de tekeningen van 2 november 2020.

Voorschriften ecologie

De volgende in het onderzoek genoemde maatregelen worden nageleefd:

- 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. Dit kan door:

- A Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- B Alle aanwezige vegetatie en bodemmateriaal (takken, stronken) moet gefaseerd verwijderd worden. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden dient minimaal verlicht te zijn, en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). De werkzaamheden dienen in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd te worden (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Activiteit Bouw – 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.

Daarnaast zijn deze gebouwinstallaties beoordeeld ten opzichte van fysieke aanwezigheid of ontwerp van de voorzieningen voor afvalwater en hemelwater in de buitenruimte. Uit de gegevens van de aanvraag blijken hier enkele knelpunten te bestaan die installatietechnische consequenties, dan wel consequenties voor het ontwerp en aanleg in de buitenruimte hebben. In het navolgende wordt ingegaan op:

- Algemene voorschriften op grond van Bouwbesluit afdeling 6.4,
- Specifieke voorschriften aan gebouwuittreden voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater op grond van artikel 6.18,
- Aandachtpunten voor “water- en riolering gerelateerde” activiteiten.

1.- Algemene voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018, bij vergunninghouder of haar adviseur genoegzaam bekend als “de eerste lijns-norm”.
- 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). Vanwege de omvang van het gebouw en de hoeveelheid woonfuncties daarin wordt verwezen naar NTR3216-2018 artikel 4.5.3.1 (toelichting op NEN3215-2018) waarin wordt gesteld dat: *In verband met de bedrijfszekerheid schrijft NEN 3215 paragraaf 4.1.3 voor dat een gemeenschappelijk leidingsysteem voor huishoudelijk afvalwater voor twee of meer gebruiksfuncties in principe niet is toegestaan, tenzij er aan bepaalde voorwaarden wordt*



voldaan (zie NTR3216 paragraaf 3.4.1). Voor leidingsystemen van gebouwriolering geldt de algemene regel dat deze zoveel mogelijk een rechtlijnig beloop en zo kort mogelijke lengte moeten hebben. De gebouwriolering in een groot gebouw wordt daarom zoveel mogelijk in kleinere leidingsystemen tot buiten het gebouw gebracht om daarmee de bedrijfszekerheid te vergroten. Een blijvend bedrijfszekere gebouwriolering behoort vanzelfsprekend tot de verantwoordelijk van de vastgoedeigenaar (Woningwet)

- Leidingwerk voor de afvoer van afvalwater vanuit woonfuncties wordt afzonderlijk van leidingwerk voor de afvoer van afvalwater vanuit commerciële ruimten tot buiten het gebouw aangebracht.
- Voor het leidingsysteem voor de afvoer van afvalwater afkomstig van beneden straatniveau (nabij de hellingbaan) gelegen voorzieningen gelden hierna te noemen specifieke eisen op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c en NEN3215-2018:
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) Bij het toepassen van een rioolwaterpomp/drukriolering zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 en NTR 3216-2018 art. 3.4.2 moet afvalwater uit pompunit(s), drukloos en door een afzonderlijke perceel aansluitleiding op de openbare riolering lozen, drukriolering door middel van een ontvangstput type PE 315 (of gelijkwaardig daaraan) drukloos maken van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering. De ontvangstput “nagelvast” tegen het bouwwerk plaatsen (= gebouwriolering), voorzien van een passend deksel op ca. 30 cm onder maaiveld en op een hart-op-hart afstand van ca. 75 cm ten opzichte van de overige gebouwuittreden van het leidingwerk voor huishoudelijk afvalwater of hemelwater. Uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput 125 mm.
- Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.
- 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)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- 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) aan de buitenzijde van het bouwwerk die, als de terreinleiding(en) binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld. Een zgn. “Bladvanger” op maaiveldniveau in hemelwaterafvoeren geniet de uitdrukkelijke voorkeur boven het toepassen van “ontlastputten”.

2.- Specifieke voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a t/m c ¹

¹ De feitelijke aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor afvalwater hebben een privaatrechtelijke basis die afzonderlijk is van de publiekrechtelijke aanwijz van het op basis van artikel 6.18 van het Bouwbesluit bepaalde. Dat betekent dat het “aanbieden” van leidingen, als bedoeld in artikel 6.18 BB publiekrechtelijk is toegestaan, maar dat daarmee niet automatisch de feitelijke aanleg en aansluiting in de openbare ruimte privaatrechtelijk is bekrachtigd, feitelijke aanleg en aansluiting in de buitenruimte moet afzonderlijk (privaatrechtelijk) worden overeengekomen tussen partijen. (financieel economisch, uitvoeringstechnisch)

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

- Plaats: Aan oost-, noord- en westzijde van het bouwwerk, haaks door de grens van het erf en zodanig dat in een vloeiende rechte lijn en over de kortst mogelijke afstand (ten hoogste 15 meter) leidingwerk naar de (openbare) vuilwaterriolering kan worden aangelegd en daarop kan worden aangesloten.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte.
- Materiaal buiten het bouwwerk: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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

- Plaats: Aan oost-, noord- en westzijde van het bouwwerk, haaks door de grens van het erf en zodanig dat in een vloeiende rechte lijn en over de kortst mogelijke afstand (ten hoogste 15 meter) leidingwerk naar de (openbare) hemelwaterriolering kan worden aangelegd en daarop kan worden aangesloten.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte
- Materiaal buiten het bouwwerk: PVC klasse SN8, kleur groen RAL 6024 (codering infiltratie of directe lozing).

De hart-op-hart (h.o.h.) afstand tussen leidingen ter plaatse van de grens van het erf dient ten minste 500 mm te bedragen. De onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden moet gemiddeld 2.40 meter of meer bedragen.

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

- Nieuwbouwgebieden Leidsche Rijn: wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, dan moeten alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type PK315 (eis Atlas Leidsche Rijn).
- De afvoerleidingen voor afvalwater van balkons en galerijen mogen niet worden voorzien van een ontlastvoorziening op maaiveldniveau.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe-)leidingplan/schets aangaande "Leidsche Maan 5.3a" betreft tekeningnummers B-02B t/m B-04B, datum 06-02-2021, zoals gevoegd of medegedeeld bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

3.- Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Afvalwater afkomstig van balkons en galerijen:

De afvoerleidingen voor afvalwater van balkons (ook "uitkragende") mogen niet worden gekoppeld aan de afvoerleidingen voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater van daken, tenzij de gemeente anders beslist. De reden hiervan is, dat door de samenstelling en eigenschappen van het afvalwater van balkons (en galerijen) een reële kans voor een negatieve situatie voor de gezondheid of het milieu bestaat of kan ontstaan. Afvalwater van balkons en galerijen zal, gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid ("inwaaierende") neerslag die daarop terecht komt, in verhouding veel afvalstoffen kunnen bevatten door bijvoorbeeld schoonmaakactiviteiten.

Bij een koppeling van “balkonwater” op hemelwaterafvoeren van daken kan het (niet-verontreinigd) hemelwater van daken onnodig vervuild raken.

De zorgplichtbepaling van de Wet Milieubeheer, de voorkeursvolgorde volgens art. 10.29a van de Wet Milieubeheer en hoofdstuk 2 van de lozingsbesluiten is hierop van toepassing.

De leidingsystemen “VWA” (huishoudelijk afvalwater) en “VHWA”(afvalwater balkons en galerijen) samenvoegen in de gebouwinstallaties (of binnen 0,5 meter van de gevel aan de buitenzijde) in 1 leidingsysteem voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

Afvalwater uit overdekte parkeergarage:

In een overdekte parkeergarage kan geen sprake zijn van de afvoer van hemelwater, in een overdekte parkeergarage valt immers geen neerslag. Voor afvalwater, wanneer afkomstig van een bodembeschermende voorziening of “lekwater” uit een overdekte parkeergarage, geldt dat dit afvalwater, als bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer, voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op een openbaar vuilwaterriool dient te worden geleid door een olieafscheider en slibvangput die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 858-1 en 2 indien en voor zover de kwaliteit van het afvalwater daar aanleiding toe geeft. Het is aan degene die loost om dit na te gaan (zorgplichtbepaling – hoofdstuk 2 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer).

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

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de algemene voorwaarden riolaansluiting Gemeente Utrecht - www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op de openbare riolering. Dit verzoek moet z.s.m. nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend bij de gemeente Utrecht worden ingediend op het Online loket van de gemeente Utrecht: 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 Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de Ontwikkelorganisatie Ruimte- Werken met de stad- Realisatie (OOR-WMDS-REA) behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de grens van het erf 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, dan wel de uitvoering van die voorzieningen voor afvalwater die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht worden ondergebracht, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en/of Atlas Leidsche Rijn.

Wordt aan de voorschriften niet voldaan, dan kan of mag er niet op openbare voorzieningen voor afvalwater aangesloten worden. De aansluitmogelijkheden op openbare voorzieningen voor afvalwater zijn of worden uitgevoerd t.b.v. buisdiameter 125mm, tenzij in overleg met OOR-WMDS-REA anders is bepaald en overeengekomen.

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).
- Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan dient conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, archeologie@utrecht.nl te worden gedaan.
- 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:
 - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.