



Datum 15 november 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-25139
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 Optima Vastgoed V.O.F. voor het bouwen van een appartementencomplex met een horecagelegenheid (D2) op de begane grond op het adres: Adelaarstraat 1A, Bemurde Weerd O.Z. 45, Bemurde Weerd O.Z. 45 BS en Bemurde Weerd O.Z. 45 BSA in Utrecht.

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

Publicatie

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

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning 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

Verlengen beslistermijn

Op 6 oktober 2022 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	

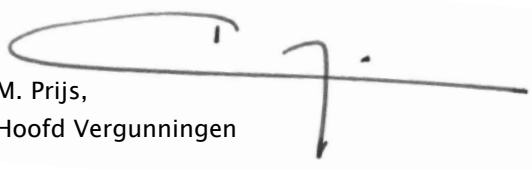
Uitvoering

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, telefoonnummer: e-mailadres:

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

Beantwoording reacties Bemuurde O.Z. 45, 45BS, 45 BSA en Adelaarstraat 1A te Utrecht

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend. Eén reactie is door een gemachtigde namens twee omwonden ingediend en daarnaast is nog één afzonderlijke reactie ingediend. De indieners worden hierna aangeduid als reclamanten. Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

1.1 Strijd met het bestemmingsplan: kap

Reclamanten geven aan dat het plan in strijd is met artikel 6 onder C sub B van het bestemmingsplan 'Gruttersdijk'. In dit artikel is namelijk bepaald dat gebouwen die volgens de plankaart een bepaalde kap en nokrichting te hebben, afgedekt dienen te worden door een kap waarvan de nokrichting loodrecht op de straatrichting is gesitueerd. Hieruit kan volgens reclamanten worden afgeleid dat het hoofdgebouw aan de Adelaarstraat een nok behoort te hebben.

Gemeentelijke reactie

Het adres valt in het bestemmingsplan "Gruttersdijk" en heeft als bestemming(en) "Gemengde doeleinden". Bepaling 6, onder c sub d – waar reclamant aan refereert – is van toepassing indien en voorzover dit op de plankaart expliciet is aangewezen. Hieronder is een uitsnede van de plankaart opgenomen. De betreffende bepaling ziet toe op de geel gemarkeerde driehoek. Op de aangeduide plek is aan de verplichting voldaan. Er is namelijk sprake van een kap welke loodrecht op de straat is gesitueerd. De aanvraag is op dit punt dan ook in overeenstemming met de planregel.



1.2 Strijd met het bestemmingsplan: parkeergelegenheid

Reclamanten geven aan dat gelet op art. 4.3 van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' moet vaststaan dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Het is niet duidelijk dat aan deze voorwaarden is voldaan, aldus reclamant.

Gemeentelijke reactie

In artikel 4.3 van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' is een voorwaardelijke verplichting over parkeren opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de geldende parkeerregels. Dit is de 'beleidsregel parkeernomen auto 2021 gemeente Utrecht'. Op grond van artikel 7 onder a geldt er geen parkeereis omdat het bruto vloeroppervlakte onder 1.500 m² blijft en het perceel is gelegen binnen de A2 zone.

2.1 Welstand: Verdwijnen muurschildering

De muurschildering 'Ducdalf met schepen' komt uit 1978 en is vernieuwd in 2003. De kunstenares is

De muurschildering is aangeduid als een historisch kunstwerk welke met de sloop komt te verdwijnen. Er loopt daarbij een gemeentelijk onderzoek naar jong erfgoed. Het is volgens reclamanten vermeldingswaardig dat de muurschildering mogelijk monumentale waarde heeft. De muurschildering zal door de sloop verloren gaan.



2.2 Welstand: erg somber

Eén reclamant pleit voor het gebruik van een rode steen (eventueel wat lichtgele bakstenen als accent) en lichte kozijnen, deuren en balkonderdelen zoals in de rest van dit stuk van de Adelaarstraat. Dit kleurgebruik voorkomt dat het somber en donker wordt. Dit is temeer van belang omdat de muurschildering verdwijnt. Reclamant verzoekt met klem om wat aan de sombere uitstraling van het gebouw te doen.

Gemeentelijke reactie

Aanvrager heeft in eerste instantie een indicatieaanvraag ingediend (WABO_IA-21-20619). Bij de indicatieaanvraag is het verdwijnen van de muurschildering beoordeeld. De muurschildering is in het verleden als gemeentelijke kunststopdracht aangebracht en verkeert in slechte staat. Vanuit Culturele Zaken is het niet noodzakelijk dat de muurschildering behouden blijft. Vanuit de afdeling Erfgoed (hierna: Erfgoed) is ook nader onderzoek verricht naar de muurschildering. Vanuit Erfgoed is aangegeven dat de huidige muurschildering haar eigen (artistieke) waarde heeft. De muurschildering hoeft niet te dienen als uitgangspunt voor de nieuwe architectuur. Tevens geeft Erfgoed aan dat voor een dergelijke prominente hoeklocatie met een bijzondere ligging aan de Vecht in een historische gevelwand, een passend, architectonisch kwalitatief hoogwaardig voorstel vereist is. De huidige aanvraag is door de Commissie Welstand en Monumenten (hierna: Commissie) getoetst aan de Welstandsnota De Utrechtse aanpak 2015. De Commissie heeft hierin drie keer geadviseerd. Zie hiertoe de notulen van 3 mei 2022, 14 juni en 4 november 2022. Op 14 juni 2022 is – waar reclamant ook aan refereert – aangegeven dat de kleurstelling van hoekpand nog te somber oogt. Op 4 november 2022 is bij het positieve advies betrokken dat is gekozen voor een rodere steen voor het hoekpand, met een lichter kader in de plint en donkere dakpannen. De notulen van de Commissie zijn openbaar en te vinden op www.welstandutrecht.nl. Vaste rechtspraak (uitspraak van 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2644 r.o. 4.1) is dat het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan een welstandsadvies in beginsel doorslaggevende betekenis mag toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet – of niet zonder meer – aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het



overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Wij zijn bij de beoordeling van het welstandsadvies uitgegaan van de deskundigheid van de welstandscommissie. Reclamanten hebben geen deskundig tegenadvies overlegd en daarbij zien de onderdelen op stedenbouwkundige onderwerpen.

3. Belangen omwonenden: zicht/ mogelijk dakterras

Reclamanten geven aan dat het appartementencomplex pal tegen een vrijstaande woonhuis wordt aangebouwd. Hierdoor wordt het zicht vanuit het dakraam en de ramen in het dakkapel volledig geblokkeerd. Daarnaast wordt door de bebouwing frisse lucht bemoeilijkt en de hoeveelheid daglicht in de omliggende woning sterk verminderd. De bezwaren zijn civielrechtelijke te kwalificeren als onrechtmatige hinder. Reclamanten vrezen ook dat indien het bouwplan wordt gewijzigd dat de muur niet tot aan het dak van belendende woning komt, het risico bestaat dat er een dakterras wordt gerealiseerd. Dit tast de privacy van reclamanten aan.

Gemeentelijke reactie

Voor een belangenafweging is alleen ruimte als de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De voorwaarden zijn: voldoen aan de regels in het bestemmingsplan, de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Als de aanvraag aan deze voorwaarden voldoet, moet de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend en kan geen belangenafweging worden gemaakt. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.10 Wabo. Er is hierdoor geen ruimte meer voor een belangenafweging.

Ten aanzien van gestelde onrechtmatige hinder, betreft dit een zogeheten privaatrechtelijke kwestie. Wij nemen als aandachtspunt bij de omgevingsvergunning op dat de vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen maar de gemeente staat hier verder buiten en is hierin geen partij.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Gruttersdijk". Volgens artikel 6 onder A van de voorschriften zijn de gronden die zijn aangewezen voor "Gemengde doeleinden" bestemd voor wonen en horecabedrijven die voorkomen in de categorieën 2 en 4 van de bij het plan behorende lijst van horeca-inrichtingen. Het bouwplan voldoet hieraan. Het bouwplan voldoet tevens aan de bouwregels zoals genoemd in artikel 6 onder C van het bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit in werking is getreden of een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd als bedoeld in artikel 3.3 van de Wabo.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo is een aanhoudingsgrond aanwezig.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we twee reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

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.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo zijn wij bevoegd om de aanhoudingsgrond te doorbreken. Voor dit besluit is van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

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.
- 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. De gevraagde gegevens zijn opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

- 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. De opmerkingen worden u afzonderlijk via email toegestuurd. Het BLVC plan is daarmee nog niet akkoord. Het kan ook zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Alle gegevens moeten ruim voor de start van de werkzaamheden ter nadere goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- Er moet tijdig een verkennend bodemonderzoek worden gedaan. Er dient rekening mee gehouden te worden dat dit kan leiden tot de noodzaak van bodemsanering hetgeen de bouwtijd ernstig kan vertragen. Er mag niet gebouwd worden op vervuilde grond.
- 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.

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).
- Wij wijzen u erop dat uw project in een archeologisch waardevol gebied ligt. Treft u archeologische overblijfselen aan dan moet u contact opnemen met de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl en/of via
- 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.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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.

- 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

Ecologie

De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen gedaan te worden of voorafgaande aan de werkzaamheden moet de aanwezigheid van broedvogels overtuigend zijn uitgesloten door een broedvogelcheck. Daarnaast dient voldaan te worden aan de zorgplicht.

Lucht

Door Hedgehog Company is voor het project 'Bemuurde Weer O.Z. 45 en Adelaarstraat 1A' een stikstofdepositieonderzoek opgesteld met datum 18 oktober 2022 en projectcode 2022.123. Het project betreft het voornemen om de bestaande panden te slopen en een nieuw gebouw te realiseren met een commerciële ruimte en 8 appartementen.

Volgens het onderzoek is aangetoond dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie in enig Natura2000-gebied.

Stikstofdepositie

De emissie uit de aanlegfase en gebruiksfase is bepaald middels de AERIUS Calculator versie 2021.2 Voor de aanlegfase is gerekend met mobiele werktuigen en transportbewegingen en bedraagt in totaal 2,1 kg NH₃ per jaar, en 63,1 kg NO_x per jaar. Voor de emissie uit verkeer tijdens de gebruiksfase is uitgegaan van 16,4 verkeersbewegingen per etmaal en bedraagt in totaal 0,4 kg NH₃ per jaar, en 5,5 kg NO_x per jaar. Zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn in een berekening doorgerekend. Beide geven een projecteffect op alle omliggende Natura 2000-gebieden van ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar.

Kanttekening is de nieuwe AERIUS-versie die in november 2022 beschikbaar komt en waarvan wordt aanbevolen voor nog niet opgestarte vergunning trajecten te rekenen met deze versie. Voor deze locatie is niet duidelijk of het vergunningentraject al is opgestart, daarnaast is op basis van de locatie en grootte van het project niet de verwachting dat bij een nieuwe versie toch sprake zal zijn van een significante bijdrage aan stikstof (>0,00 molN/ha/jaar). Een nieuwe berekening kan dus achterwege blijven.

Conclusie

Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstofdepositie, geen belemmeringen voor de realisatie van een commerciële ruimte en 8 appartementen.

Bodem

De bodemkwaliteit van de locatie is onbekend. Er moet tijdig verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden volgens de NEN 5740. Dit dient ter beoordeling voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag Wet Bodembescherming. Er dient rekening mee gehouden te worden dat dit kan leiden tot de noodzaak van bodemsanering hetgeen de bouwtijd ernstig kan vertragen. Er mag niet gebouwd worden op vervuilde grond.

In dit aanhangsel treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.

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

- De uitgangspunten voor de berekening van de bouwkuip (werkvolgorde, vervormingen, bovenbelasting) moet worden overlegd.

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.

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, geveldragers 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.

Bouwkuipconstructie

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 bouwkuip 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

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

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 en de direct daarvoor relevante aspecten van de Wet Milieubeheer (artikel 10.29a), onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en lokale regelgeving gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

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

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht.

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”.

Bij sloopwerkzaamheden:

De (eventueel) aanwezige bestaande perceelaansluitleidingen moeten voor rekening van de vergunninghouder worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de openbare riolering ontstaat. Schade die tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden ontstaat aan de openbare riolering wordt verhaald op de veroorzaker.

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 het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215–2018) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)
- 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.
Er is sprake van een gemeenschappelijk dakterras, waarop zich geen uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering mag bevinden. De afstand tussen een uitmonding van een ontspanningsleiding en een dakterras moet tenminste 6 meter bedragen.
- 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.

Voor de aanleg van de gebouwinstallaties voor huishoudelijk afvalwater resulteert dit in de volgende leidingsystemen die afzonderlijk van elkaar tot buiten het bouwwerk moeten worden gebracht:

- gebouwuittrede gemeenschappelijke verzamelleiding appartementen **A, B en E**,
- gebouwuittrede gemeenschappelijke verzamelleiding appartementen **C en F**,
- gebouwuittrede gemeenschappelijke verzamelleiding appartementen **D, G en H**,
- gebouwuittrede leidingwerk voor bedrijfsafvalwater **horeca**.
- 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 of vanwege de gemeente geplaatst.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd)
Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.
Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).

- Hemelwaterafvoeren (“regenpijpen”) of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) bij (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.
- Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, omdat de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen)

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Uit te voeren wijzigingen en aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan zijn ondermeer “in rood” aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-24403_SWR_V1** d.d. 08-09-2022.

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

- Plaats: volgens tekening **DZ_INH_RIO-24403_SWR_V1** d.d. 08-09-2022, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten hoogste 70 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,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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

- Plaats: volgens tekening **DZ_INH_RIO-24403_SWR_V1** d.d. 08-09-2022, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- 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,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

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

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering.

Instructies nieuwe aanleg en aansluiting riolering:

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

www.utrecht.nl/

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte – BOR behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater 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)

Bedrijfsafvalwater bij bereiden voedingsmiddelen:

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.