

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Ons Kenmerk HZ_WABO-23-05548



Datum 1 juni 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-05548
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 163 gestapelde woningen met een commerciële plint op het adres: Cartesiusdriehoek (bouwveld 9) 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.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,

Verlengen beslistermijn

Op 19 april 2023 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 kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Ons Kenmerk HZ_WABO-23-05548



Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

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: @utrecht.nl.

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres nvon@utrecht.nl nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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

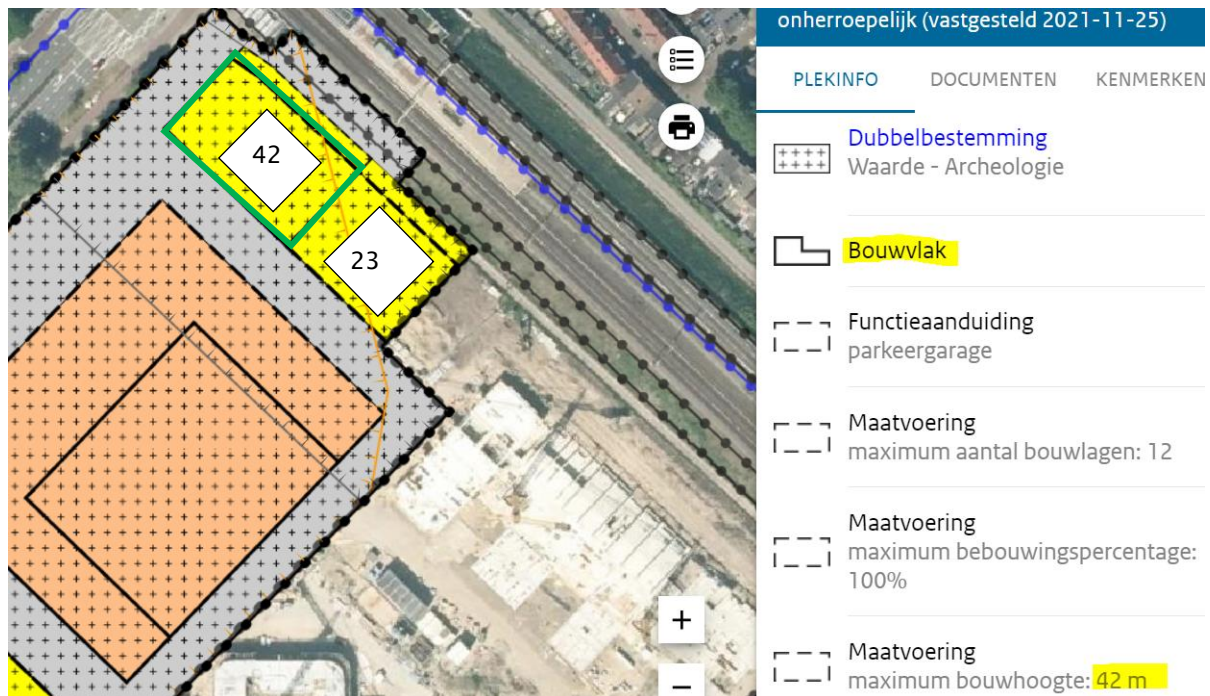
In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn vier reacties ingediend. Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De ingediende reacties worden hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. De hoogte en omvang van het woonblok.

Reclamanten geven aan dat het aangevraagde bouwwerk een stuk hoger en veel breder/dieper wordt, dan in eerste instantie is aangegeven. Zij vinden het gebouw in de aangevraagde omvang niet passend binnen de omgeving.

Gemeentelijke beantwoording punt 1

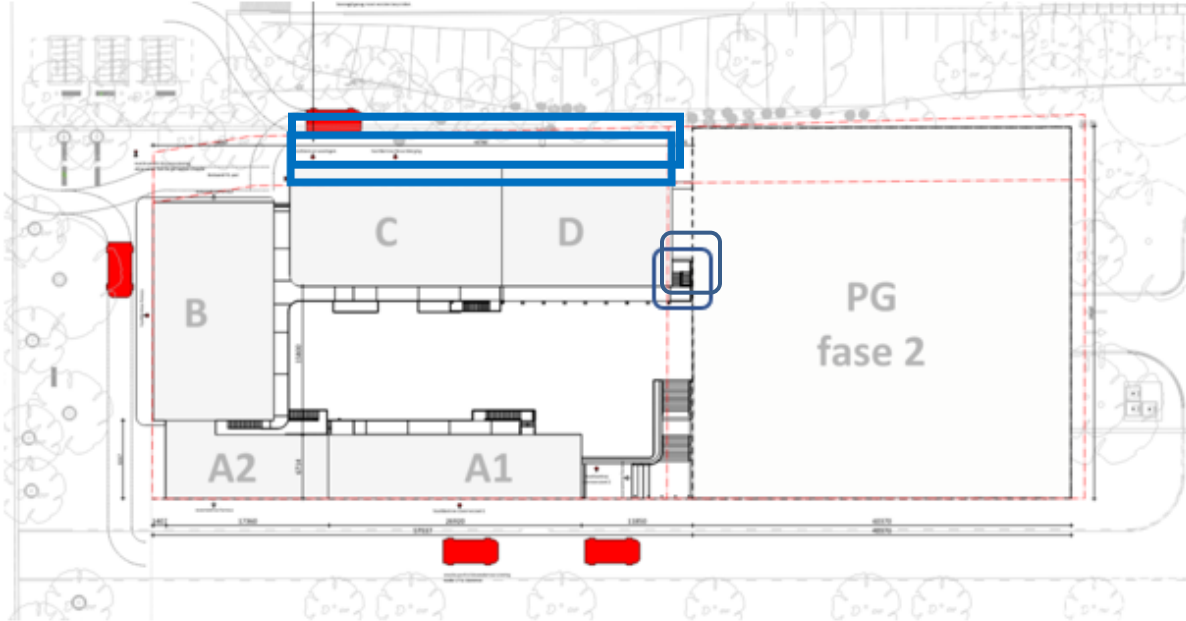
Het bestemmingsplan 'Cartesiusdriehoek, fase 2-6' (hierna: bestemmingsplan) is vastgesteld op 25 november 2021 en is inmiddels onherroepelijk geworden. Op de verbeelding horende bij het bestemmingsplan (waarvan hieronder een afbeelding is opgenomen), is een bouwvlak opgenomen en is de maximale bouwhoogte aangegeven.



De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de regels uit het bestemmingsplan. Op twee onderdelen wijkt de aanvraag af van de regels uit het bestemmingsplan. Dit betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en de bouwhoogte van de brandtrap.

Bouwvlak:

Het bouwvlak wordt aan de noordzijde van blok C en D (spoorzijde) met ongeveer 2 meter overschreden.
De overschrijding is hieronder met een blauwe rechthoek omlijnd.



Vanuit de afdeling stedenbouw is aangegeven aan dat de overschrijding niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is de volgende motivatie overgelegd:

Het bouwvlak in het bestemmingsplan is begrensd door de huidige route naar de verkeersleidingpost van Het bouwvolume gaat hier ca. 2 meter doorheen. De uitbreiding grenst niet aan de openbare ruimte. De maat tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Seringstraat is relatief groot (minimaal ruim 70 meter tot de achtergevels). Er is ten gevolge van de wijziging een effect op deze woningen voor wat betreft bezonning en privacy. Dit effect is echter klein. De wijziging heeft daarmee geen onevenredige nadelige effecten en is op grond van de genoemde punten ruimtelijk acceptabel. Daar geldt dan op grond van

algemene bouwregels in het bestemmingsplan (art. 13.2) dat voor erkers of balkons van gelijke diepte als de huidige overschrijding, die een enigszins vergelijkbaar effect zouden hebben op de omgeving, dit toegestaan is binnen het bestemmingsplan. Hiermee is de overschrijding niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Hoogte brandtrap

De brandtrap valt binnen het bouwvlak waarvoor een bouwhoogte geldt van maximaal 23 meter. Op onderstaande uitsnede is te zien dat de brandtrap loopt tot de negende verdieping. De negende verdieping heeft een bouwhoogte van 28.8 m + Peil



Het afwijken van de bouwhoogte met betrekking tot de brandtrap past binnen de algemene afwijkingsbevoegdheden van artikel 16 van het bestemmingsplan. De realisatie van de brandtrap doet namelijk geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De afdeling stedenbouw acht hierbij van belang dat het ruimtelijk effect van de overschrijding van de bouwhoogte op deze locatie gering is. Hierbij is van belang dat de brandtrap ver terug ligt ten opzichte van de gevel en geen gevolgen heeft voor de bezonning.

2. Bezwaren tegen bestemmingsplan

Reclamanten geven aan dat op het moment dat het bestemmingsplan ter inzage lag, zij hebben verzocht om het CAB gebouw in zijn huidige vorm te behouden. Daarnaast hadden zij verzocht om aan de kant van de bloemenwijk niet meer dan vier bouwlagen te realiseren zodat de rustige oude laagbouw behouden blijft. Hoogbouw past volgens reclamanten beter in een nieuwbouw-omgeving als Leidsche Rijn en Merwedekanaal. Met de ingebrachte bezwaren is niets gedaan, aldus reclamanten.

Gemeentelijke beantwoording punt 2

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de ingediende zienswijzen van een beantwoording voorzien. Wij verwijzen naar deze beantwoording. Hieronder is een uitsnede opgenomen met betrekking tot reactie inzake zienswijze 66 waarin wordt aangegeven waarom het aantal bouwlagen en de bouwhoogte gehandhaafd blijft.

Reactie

De Cartesiusdriehoek grenst aan twee zijden aan het spoor, waarbij aan de noordzijde er bestaande woningen direct langs het spoor liggen. Aan de derde zijde grenst de Cartesiusdriehoek aan de Cartesiusweg. De plannen voor de Cartesiusdriehoek houden rekening met deze ligging, met name op het punt van de bouwhoogte. De bouwhoogten in de Cartesiusdriehoek zijn in het Koersdocument bepaald. Het koersdocument Cartesiusdriehoek is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2017.

Daarnaast is het vaste rechtspraak van de Raad van State dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In de belangenafweging is verder van belang dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Dat brengt met zich mee dat aspecten als uitzicht en privacy minder gewicht toekomen dan in een landelijk gebied.

De hoogte van het gebouw naast Station Zuilen is net als de overige bouwhoogten in het Koersdocument bepaald en is maximaal 12 lagen (maximaal 42 meter hoog). Station Zuilen heeft voor de Cartesiusdriehoek en voor dit deel van de stad een belangrijke betekenis als OV-punt. Een aantal woningen in de Bloemenbuurt schaduw hinder ondervindt van dit gebouw. Omdat het een compact gebouw betreft, blijft de schaduwwerking beperkt tot een relatief klein deel van de dag. Samen met de genoemde wenselijkheid van een duidelijk markeringspunt, wordt dit acceptabel geacht.

Om deze redenen blijft het aantal bouwlagen en de bouwhoogte gehandhaafd.

3. Negatieve impact op woon-leefklimaat (uitzicht/lichthinder/privacy)

Reclamanten geven aan dat de omvang van het gebouw een groot negatief effect heeft op hun woon- en leefomgeving. Hun uitzicht wordt geblokkeerd, er is sprake van lichthinder en het gebouw zal zorgen voor aantasting van hun privacy. Voor sommige bewoners wordt het zonlicht totaal ontnomen, aldus reclamanten.

Gemeentelijke beantwoording punt 3

De bebouwing wordt, zoals toegelicht onder punt 1, nagenoeg geheel gerealiseerd binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is geoordeeld dat het bestemmingsplan geen onevenredig nadelige effecten voor omwonenden met zich mee bent. De belangen mogen niet nog een keer worden afgewogen, er geldt namelijk een toelatingsplanologie. Bouwen in overeenstemming met het bestemmingsplan is in beginsel toegestaan. Bij onderhavige besluitvorming kunnen belangen met betrekking tot uitzicht/lichthinder en privacy alleen betrekking hebben op de onderdelen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2021:2923). Bij de beantwoording van reactie 1 hebben we aangegeven waarom wij het acceptabel achten dat voor een klein gedeelte van het bouwplan wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

4. Hittestress en luchtkwaliteit.

Reclamanten vragen zich af op welke wijze extra verhard oppervlakte ten opzichte van het huidige groen wordt gecompenseerd. Extra verhard oppervlak komt volgens reclamanten in plaats van het huidige groen. Reclamanten vragen zich af of er voldoende is nagedacht over hittestress en de verslechtering van de luchtkwaliteit door de toename van het verkeer. Daarnaast willen reclamanten weten of de blue zone alleen geldt voor de nieuwe bewoners en niet voor bestaande bewoners.

Gemeentelijke beantwoording punt 4

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is reeds gekeken naar de effecten voor de luchtkwaliteit. In dezen is voor het gehele plan een onderzoek luchtkwaliteit Cartesiusdriehoek te Utrecht opgesteld door PEUTZ d.d 4 mei 2021. Uit het onderzoek volgt dat binnen het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De aanvraag zal gelet op de geringe afwijking geen afbreuk doen aan deze conclusie. Daarbij voorziet het bouwplan in de aanleg van een groene binnentuin. Daarbij worden geen vergunningplichtige bomen gekapt voor de realisatie van het plan. Hieronder is een afbeelding opnemen van de bestaande situatie.



5. De visualisaties afwijkend ten opzichte van eerdere visualisaties

Reclamanten geven aan dat de afbeelding op de voorzijde van het 'Definitief Ontwerp' en de posters welke op de locatie zelf te zien zijn, misleidend zijn. De beeldkwaliteit/ vormgeving van het woonblok sluiten volgens reclamanten niet aan bij de eerdere visualisaties (groene gevels, veel bomen, inpassing in een groene en parkachtige omgeving) en het concept van blue zones, zoals dat ten tijde van de bestemmingsplanprocedure is voorgesteld. Reclamanten vragen zich af hoe het huidige ontwerp past in de visie voor de wijk en op welke wijze de leefkwaliteit voor bestaande bewoners in het gebied gelijk blijft.

Gemeentelijke beantwoording punt 5

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie voor recent voorbeeld bijvoorbeeld de uitspraak met kenmerk ECLI:NL:RVS:2023:1539) dat het gemeentebestuur dient te beslissen aan de hand van de aanvraag zoals die is ingediend. Wij moeten dan ook een aanvraag

beoordelen zoals deze wordt ingediend. Dit heeft tot gevolg dat bij onderhavige beoordeling kan worden betrokken dat de definitieve bouwtekeningen mogelijk afwijken van de eerdere impressie van het bouwwerk. Uit de tekeningen volgt overigens ook dat gedeeltelijk groene gevels worden gerealiseerd. Daarbij worden bomen geplant en zal sprake zijn van een groene binnentuin. Zie bijvoorbeeld een uitsnede van de voorgevel aan de spoorzijde en de binnentuin.



Uitsnede van de groene binnentuin:



6. Stikstofemissie tijdens de bouw

Reclamanten vragen zich af of rekening is gehouden met de stikstofemissie tijdens de bouw.

Gemeentelijke beantwoording punt 6

Bezoekadres: Stadskantoor, Stadsplateau 1 3521 AZ Utrecht

Op 2 november 2022 heeft de hoogste bestuursrechter geoordeeld (ECLI:NL:RVS:2022:3159) dat de bouwvrijstelling niet langer mag worden gebruikt bij bouwprojecten. De bouwvrijstelling voldoet – kort gezegd– niet aan het Europees natuurbeschermingsrecht. Bij de aanvraag is een stikstofonderzoek overgelegd. Uit dit rapport (paragraaf 3.1) volgt dat op verzoek van de gemeente ook de aanlegfase (sloop- en bouwfase) is onderzocht. Uit het rapport blijkt dat het initiatief voor de sloop- en bouwfase voldoet aan de regelgeving rondom stikstof.

7. Communicatie

Reclamanten geven aan het ten eerste te betreuren dat er geen communicatie heeft plaatsgevonden terwijl de impact van het bouwplan op de wijk heel groot is.

Gemeentelijke beantwoording punt 7

In het voortraject, bij het vaststellen van het bestemmingsplan, is een participatieproces doorlopen. Als bijlage bij het bestemmingsplan is het participatieverslag Bestemmingsplan Cartesiusdroehoek, fase 2–6 gevoegd van 6 december 2023. In dit verslag is aangegeven op welke wijze geïnteresseerden zijn betrokken bij het proces. Ten aanzien van deze procedure waarbij, zoals aangegeven, alleen sprake is van een kleine afwijking van het bestemmingsplan heeft geen afzonderlijk communicatietraject plaatsgevonden. Ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is de impact van deze aanvraag beperkt. Als gemeente bieden wij echter de mogelijkheid om een reactie op de aanvraag in te dienen. Dit is een bovenwettelijke mogelijkheid die de gemeente Utrecht biedt. Het betreft geen juridische verplichting. Door het bieden van de mogelijk om een reactie op een aanvraag in te dienen, geven wij omwonenden in een vroeg stadium de mogelijkheid om te reageren op de ingediende aanvraag. De reacties worden vervolgens betrokken bij de besluitvorming.

8. Alternatieven

Reclamanten geven aan dat zij zich wel kunnen vinden in:

- een gebouw dat minder hoog is (maximaal 6 bouwlagen)
- het woonblok wordt verplaatst richting de zuid-oostkant van het CAB-terrein. Richting het centrum kan de bebouwing namelijk meer de hoogte in, zonder dat dit veel negatieve impact levert voor bestaande bewoners.

Gemeentelijke beantwoording punt 8

Het is vaste rechtspraak dat indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Het is aan degene die stelt dat er alternatieven zijn om deze alternatieven te benoemen en aannemelijk te maken dat op voorhand duidelijk is dat verwezenlijking van het alternatief een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren oplevert. Het bouwen van zes bouwlagen is niet aan te merken als een gelijkwaardig alternatief. Er kunnen dan immers minder woningen worden gerealiseerd. Indien de situering van de bebouwing wordt gewijzigd dan valt de aanvraag buiten het bouwvlak. In het bestemmingsplan is juist specifiek gekozen voor deze locatie en de onderliggende onderzoeken zijn hierop gebaseerd. De voorgestelde alternatieven kunnen dan ook niet leiden tot onthouding van toestemming aan het bouwplan.

9. Vrees voor overlast trillingen/geluid bouwwerkzaamheden

Eén reclamant geeft aan te vrezen voor overlast op gebied van geluid en trillingen als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Bij de eerdere bouwwerkzaamheden voor fase 1 trilde bij reclamant de ramen en zijn er scheuren ontstaan in hun woning. Reclamant gaf aan dat de gemeente destijds aangaf niets te kunnen betekenen omdat in de omgevingsvergunning niet als voorschrift was opgenomen dat trillings-arm gebouwd moest worden. Reclamant verzoekt om dit bij onderhavige omgevingsvergunning alsnog te doen.

Gemeentelijke beantwoording punt 9

In het bestemmingsplan 'Cartesiusdriehoek, fase 2-6' is onder planregel 13.4 een voorwaardelijke verplichting over trillingen opgenomen. Gelet hierop is het rapport "Cartesiusdriehoek veld 9, Onderzoek spoortrillingen" van DGMR met kenmerk: B.2020.0258.12.R003, versie 004 met de datum van 17 januari 2023 door aanvrager overgelegd. Deze is beoordeeld door de gemeentelijke deskundige op het gebied van geluid- en trillingen. Het rapport is op 4 april 2023 van akkoord voorzien. Ter motivatie heeft de gemeentelijk deskundige aangegeven dat uit het trillingsrapport volgt dat alle maatregelen zijn overwogen welke in de planregels zijn voorschreven. Gebleken is dat niet alle maatregelen doelmatig en/of kosteneffectief zijn. De maatregelen die wel kosteneffectief en doelmatig zijn, worden getroffen. In alle gevallen wordt voldaan aan de grenswaarde voor bestaande situaties en in een groot deel zelfs aan de streefwaarde voor nieuwe situaties.

Daarbij geldt dat voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, de vergunninghouder een definitief BLVC-plan moet aanleveren. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Dit plan is bedoeld om in kaart te brengen en te beschrijven welke maatregelen nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig en efficiënt bouwen en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omgeving. Het zoveel mogelijk voorkomen van bouwhinder is hier ook een onderdeel van. Bij het voorlopige BLVC-plan (paragraaf 5.5.1) heeft aanvrager aangegeven dat het type heipalen nader wordt onderzocht. Hierbij wordt gekeken naar het beste middel qua trillingen en geluidbelasting voor de omgeving. Bekend is wel al dat gebruik zal worden gemaakt van een trillingsarm/-vrij systeem. De buiteninspecteur van de Afdeling Toezicht en Handhaving moet het definitieve BLVC-plan goedkeuren.

Bij een inspecteur, die betrokken was bij de afhandeling van een klacht inzake overlast heiwerkzaamheden, is nog navraag gedaan inzake hetgeen opgemerkt over het opnemen van trillings-arm bouwen als voorschrift. Hierbij is in zijn algemeenheid aangegeven dat met betrekking tot trillingen er wordt gekeken naar artikel 8.4 Bouwbesluit 2012 waarin trillingsterkte gemaximaliseerd. Het Bouwbesluit is bedoeld als uitputtende regeling hetgeen betekent dat wij niet bevoegd zijn om een aanvullend voorschriften hierover op te nemen in de omgevingsvergunning. Er kunnen alleen voorschriften worden opgenomen die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven (art. 2.22, tweede lid Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 10.2.1 lid 1 en 3 van het bestemmingsplan "Cartesiusdriehoek, fase 2-6". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan alle bebouwingsbepalingen. Het bouwvlak en de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden.
- Uw aanvraag voldoet aan artikel 10.6 Voorwaardelijke verplichting parkeergelegenheid. De motivatie treft u aan in de alinea Parkeren.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we vier reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

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, wat betreft de realisatie van een noodtrap, voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag, wat betreft de overschrijding van het bouwvlak, valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning, wat betreft de realisatie van de noodtrap, te verlenen in afwijking van artikel 10.2.1 lid 3 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Cartesiusdriehoek, fase 2-6" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 16 lid 7 van het bestemmingsplan. Een van de vluchtrappenhuizen is hoger dan toegestaan in de bouwbeperkingen van het bestemmingsplan. Het effect hiervan is klein. Doordat het trappenhuis ver terug ligt ten opzichte van de gevel, heeft het geen gevolgen voor de bezonning. Stedenbouwkundig gezien zijn er daarom geen bezwaren tegen het plan.
- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 10.2.1 lid 1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Cartesiusdriehoek, fase 2-6" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Het bouwvlak in het bestemmingsplan is begrensd door de huidige route naar de verkeersleidingpost van ProRail. Het bouwvolume gaat hier ca. 2 meter doorheen. De uitbreiding grenst niet aan de openbare ruimte. De maat tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Seringstraat is relatief groot (minimaal ruim 70 meter tot de achtergevels). Er is ten gevolge van de wijziging een effect op deze woningen voor wat betreft bezonning en privacy. Dit effect is echter klein. De wijziging heeft daarmee geen onevenredige nadelige effecten en is op grond van de genoemde punten ruimtelijk acceptabel. Daar kan aan worden toegevoegd dat erkers of balkons van gelijke diepte als de huidige overschrijding, een enigszins vergelijkbaar effect zouden hebben op de omgeving. Deze erkers en balkons zijn wel toegestaan binnen het bestemmingsplan. Stedenbouwkundig gezien zijn er daarom geen bezwaren tegen het plan.

Parkeren

Elke bouwontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die berekend moet worden. Daarbij is de Nota Stallen en Parkeren, vastgesteld op 22 maart 2013 door de gemeenteraad, inclusief het addendum Nota parkeernota fiets en auto dat door de gemeenteraad op 28 maart 2019 is vastgesteld, leidend. De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en beleidsregel parkeernormen auto 2021, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor deze ontwikkeling blijft de Nota Stallen en Parkeren 2013 en het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto van 28 maart 2019 van toepassing. Dit blijkt uit de overgangsbepalingen (artikel 23 lid 1 onder e) van de beleidsregel parkeernormen auto 2021.

Voor bouwveld 9 wordt voldaan aan de parkeereis. Daarbij wordt verzocht om de volgende aandachtspunten in acht te nemen:

Parkeerbilans auto's

- Recent is een aangepaste parkeerbilans opgesteld omdat de eerdere versie een aantal fouten bevatte. Het lijkt erop dat de aangeleverde aantallen nog zijn opgesteld op basis van de eerdere versie. Van belang is dat de totale parkeerbilans in de eindsituatie sluitend moet zijn inclusief de voorliggende aanvraag, die mogelijk in beperkte mate afwijkt als hij wordt aangepast conform de gebiedsbilans. Als hiertussen verschillen aanwezig zijn moeten deze dus in een later stadium worden gecorrigeerd;
- Op basis van het aangepaste parkeermodel wordt de parkeernorm voor auto's voor de commerciële dienstverlening en café/bar/cafeteria met 10% gereduceerd in ruil voor extra fietsparkeerplaatsen. Deze 10% komt overeen met 1,6 parkeerplaatsen voor auto's. Ter compensatie moeten per parkeerplaats voor auto's die niet wordt gerealiseerd 1,5 parkeerplaatsen voor fietsen extra worden gerealiseerd. Dat betekent dat afgerond 2 extra parkeerplaatsen voor fietsen nodig zijn. Deze zijn niet in de aangeleverde parkeerbilans opgenomen en moeten nog worden toegevoegd.

Fietsparkeren onderbouwing (niet-wonen)

- Zelfde kanttkening als bij autoparkeren: Op basis van het aangepaste parkeermodel wordt de parkeernorm voor auto's voor de commerciële dienstverlening en café/bar/cafeteria met 10% gereduceerd in ruil voor extra fietsparkeerplaatsen. Deze 10% komt overeen met 1,6 parkeerplaatsen voor auto's. Ter compensatie moeten per parkeerplaats voor auto's die niet wordt gerealiseerd 1,5 parkeerplaatsen voor fietsen extra worden gerealiseerd. Dat betekent dat afgerond 2 extra parkeerplaatsen voor fietsen nodig zijn. Deze zijn niet in de aangeleverde parkeerbilans opgenomen en moeten nog worden toegevoegd.
- De toegepaste parkeernormen zijn voor een aantal functies niet van A2-gebied, maar van een ander type gebied. Voor Cartesius gelden de (hogere) fietsparkeernormen van A2-gebied. Deze moeten dus worden toegepast. Volgens een gemeentelijke berekening past dit binnen de ontworpen fietsparkeerbehoefte, maar is het daarvoor wel van belang dat de parkeernorm voor short stay wordt afgestemd en dat de fietsenstalling van het CAB-gebouw kwalitatief en kwantitatief voldoende capaciteit biedt. Deze onderdelen kunnen in een later stadium worden uitgewerkt, maar vormen dus wel een belangrijk aandachtspunt.

- De aangeleverde schetsen van de fietsenstalling maken verkeren nog in een vroeg ontwerpstadium. Daarom is geen verregaande toets uitgevoerd. Een paar aandachtspunten die opvallen, en die van belang zijn voor de verdere uitwerking:
 - 01 Kan aan de tekeningen worden toegevoegd welke ruimte is gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen (5% van de ruimte wordt geëist), bij voorkeur inclusief een indeling van de fietsparkeervakken?
 - 02 Waar vindt de ontsluiting van de fietsenstallingen plaats en hoe breed zijn de daarvoor bestemde deuren? En zijn dit automatische deuren?
 - 03 Op een aantal plaatsen zijn kolommen in of direct voor fietsenrekken geprojecteerd. Daarop moet het ontwerp worden aangepast.

VRU

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de voorwaarden die genoemd staan onder het kopje 'voorschriften' in acht worden opgenomen.

Bodem

De milieu hygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. Alleen geval 140 is gelegen in bouwveld 9. Hier is uit nader onderzoek gebleken dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Dit is beschikt via een Artikel 28 melding Geen Geval. De delen van gevallen 70 en 75 die binnen de projectlocatie liggen, zijn gesaneerd.

Algemene opmerkingen:

- 04 Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondafvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
- 05 Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- 06 Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- 07 Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- 08 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.
- 09 Na eventuele sloop van opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen.
- 10 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.

Lucht

Voor het project 'Bouwweld 9 van de gebiedsontwikkeling "Cartesius" te Utrecht' is door LBP Sight een stikstofdepositieonderzoek opgesteld, waarvan d.d. 31 januari 2023 een rapport is opgesteld.

Stikstofdepositie

De uitgangpunten die zijn gebruikt in het stikstofonderzoek zijn akkoord. Er is aangetoond dat er geen stikstofdepositie optreedt op Natura 2000-gebieden.

Ecologie

Het uitgevoerde ecologisch onderzoek is beoordeeld. Aanwezigheid van beschermde soorten in bouwweld 9 valt uit te sluiten.

De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle dieren en planten (beschermde en niet beschermde). Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moeten worden. Wanneer men tijdens de werkzaamheden dieren tegenkomt, dient men deze gelegenheid te geven om te vluchten of men dient de dieren naar een veilige plek over te zetten. Het opzettelijk verwonden of doden van dieren is verboden. Men dient te allen tijde toe te zien op het welzijn van dieren in het wild.

Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een ter zake deskundige. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen eventueel aanwezige egels, kikkers, padden, salamanders en overige kleine dieren te worden verplaatst naar een veilige locatie in de directe omgeving, dan wel dienen maatregelen getroffen te worden zodat dieren zelfstandig een veilig heenkomen kunnen vinden. Door vanuit één punt te werken krijgen grondgebonden dieren de gelegenheid te vluchten.

Externe veiligheid

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Cartesiusdriehoek fase 2-6'. In de toelichting is het ingegaan de aspecten van de verantwoording van het groepsrisico. In deze afweging zijn een aantal aspecten meegewogen die bij uitwerking dienen te worden afgewogen. Dit betreffen de volgende punten:

- (Nood)uitgangen aan de van het spoor afgekeerde zijden van gebouwen
- Afsluitbare mechanische ventilatiesystemen
- Brandwerende/brandvertragende constructies zoals brandwerende gevels, splinterwerend/brandwerend glas etc.
- Goed getrainde BHV organisaties en afstemming van BHV organisaties onderling

In het onderzoek van DGMR is (ruim) aandacht besteed aan deze punten. In het ontwerp is rekening gehouden met vluchtroutes georiënteerd van het spoor af, tevens is het ventilatiesysteem centraal uit te schakelen bij de hoofdentree.

Geluid

Het plan voldoet aan de eisen zoals die gesteld zijn bij het Bestemmingsplan aangegeven geluidvoorschriften verkeerslawaai – Wet geluidhinder en gemeentelijk geluidbeleid.

Trillingen

Het rapport “Cartesiusdriehoek veld 9, Onderzoek spoortrillingen” van DGMR met kenmerk: B.2020.0258.12.R003, versie 004 met de datum van 17 januari 2023 is beoordeeld.

In het trillingsrapport zijn alle maatregelen overwogen welke ook in het bestemmingsplan onderzoek zijn opgenomen. Gebleken is dat niet alle maatregelen doelmatige en/of kosteneffectief zijn. De maatregelen die wel kosteneffectief en doelmatig zijn worden getroffen. In alle gevallen wordt voldaan aan de grenswaarde voor bestaande situaties en in een groot deel zelfs aan de streefwaarde voor nieuwe situaties.

De maatregelen zoals omschreven in het rapport van DGMR met kenmerk B.2020.0258.26.R001 moeten worden gerealiseerd om aan de bouwfysische eisen van het Bouwbesluit te voldoen.

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.
- 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 brandveiligheid en rookproductie van de volgende toegepaste materialen conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.9:
 - Op diverse tekeningen staat brandklasse 2 benoemd, dit dient brandklasse B te zijn.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en –tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur. Wij verzoeken u het volgende te overwegen c.q te overleggen:
 - A Omdat het bemalingsplan van invloed is op de omgeving (zettingen) moet het definitieve bemalingsplan worden overlegd met de invloed daarvan op de omgeving.
 - B De uitgangspunten voor de berekening van de bouwkuip (werkvolgorde, vervormingen, bovenbelasting) moet worden overlegd.
 - C 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.

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

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.

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.*
- 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 en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
 - Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - A een rapport van een aanvullend bodemonderzoek.
 - B de materiaal- en kleurmonsters (indienen bij het bureau van de welstandscommissie www.welstandutrecht.nl).
 - C een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
 - D een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
 - Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
 - Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Voorschriften Bouwbesluit

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 en de voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, beoordeeld ter voldoening aan de volgende wet- en regelgeving gericht op een gezond, veilig, en klimaatbestendig functioneren van systemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater volgens de maatstaven van de 21^e eeuw:

- Afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 Bouwbesluit,
- NEN3215 en NTR3216,
- Wet Milieubeheer, in het bijzonder artikel 10.29a,
- Waterwet, in het bijzonder artikel 3.5,
- Artikel 1a, 1b Woningwet,
- Artikel 1.16 Bouwbesluit

1 – bestaande situatie t.o.v. openbare voorzieningen voor afvalwater:

“Vuilwater”:

Aan de zuidzijde van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

Binnen de contouren van het nieuwbouwwerk of uit te geven terrein ligt er in de bestaande toestand nog een riolering bedoeld voor de inzameling van vuilwater (in de ondergrond van de spoordijk). Openbare riolering moet, voor zover daar sprake van is, worden verwijderd of verplaatst tot buiten de contouren van het nieuwbouwwerk of uit te geven terrein. Het verwijderen of verplaatsen wordt uitgevoerd door, en voor rekening van de bouwontwikkeling en op aanwijz van de gemeente Utrecht tenzij door de bouwontwikkeling en de gemeente Utrecht anders is overeengekomen.

De afvoer van afvalwater binnen en rond het plangebied moet gedurende de werkzaamheden worden gewaarborgd.

Uit de bijlages van de omgevingsvergunning blijkt dat voornemens zijn om de commerciële plint casco aan te bieden. Dit zou consequenties kunnen hebben voor de manier van inzamelen en afvoeren van afvalwater van die ruimtes. Meer informatie hierover staat onder hoofdstuk “3 – *Aandachtspunten (stedelijk afvalwater)*”.

Hemelwater:

Voor de afvoer of verwerking van hemelwater gelden specifieke voorschriften.

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

2.1 Algemene voorschriften riolering en hemelwatersystemen “binnen het eigen perceel”.

(Bouwbesluit afd. 6.4 – Nieuwbouw en bestaande bouw.):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)

- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- 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 art. 4.1.3).
Vanwege de omvang van het gebouw en de hoeveelheid woonfuncties daarin wordt verwezen naar NTR3216 artikel 4.5.3.1 (toelichting op NEN3215) 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.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. Met een ontlastvoorziening wordt bedoeld: voorziening die beoogt tijdens onvoldoende afvoercapaciteit van de terreinleiding, andere ondergrondse voorziening en/of de perceelaansluitleiding het overtollige afvalwater zonder nadelige gevolgen af te voeren over maaiveld of verharding buiten het gebouw. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).
- 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) tenzij anders aangegeven.
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens NEN 3215

Informatief:

Een ontspanningsleiding van de gebouwriolering zorgt voor de be- en ontluchting van de (gebouw-) riolering opdat deze op juiste wijze functioneert, deze voorziening staat in open verbinding met de buitenlucht. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven in artikel 4.4.6.7 van NTR 3216:2018/C1:2021 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer.

Zie ook <https://www.riool.info/onderdelen>

In NEN 3215 hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen.

2.3 HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten Nieuwbouw

De voorgenomen berging en afvoer van hemelwater uitvoeren zoals is voorgesteld in de bijlagen:

- Waterberging zoals: 210329_DO_RAP_07_.pdf met kenmerk 210329_SO_RAP_07 d.d. 7 februari 2023
- Afvoer zoals: 52-SC-01_hemelwater.pdf met tekeningnummer 52-SC-01 d.d. 21-10-2022 en 230216_5836_BA_60-PL-00.pdf met tekeningnummer 60-PL-00 d.d. 16-2-2023

De afvoer van overtollig hemelwater:

- Moet gescheiden worden gehouden van huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater en,
- Door de afvoer of verwerking van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan (zo ook niet in de openbare ruimte).

Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van Bouwbesluit artikel 6.15, 1^e lid:

De gemeente Utrecht stelt op grond van de Woningwet¹ de volgende functionele eisen aan voorzieningen met betrekking tot het bergen en afvoeren van hemelwater binnen het perceel. Een hemelwaterbergingsvoorziening:

- veroorzaakt door vormgeving en functioneren 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.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is. Bij een stuurbaar afvoersysteem (b.v. *Polderdak/Smart Roof*, Retentiedak met mechanische stuwregeling en afvoertragering e.d.) dient te allen tijde zodanig te functioneren dat de veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van het bouwwerk niet in gevaar komt en dat dit systeem de doelmatige werking van de openbare systemen voor de inzameling van afvalwater niet beperkt of aantast. De blijvende bedrijfszekerheid van dergelijke systemen is een verantwoordelijkheid van de perceel of vastgoedeigenaar. (Wnw art. 1a, BB 1.16 en 6.15)
- heeft een voldoende grote ont- en beluchttingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.
- geeft op een eenvoudige wijze te allen tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.

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

Uit te voeren wijzigingen en aanvullingen op het leidingplan zijn ondermeer “in rood” aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk *DZ_INH_RIO-7799_SWR_V1* d.d. 29-3-2023.

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

- Plaats: volgens tekening *DZ_INH_RIO-7799_SWR_V1* d.d. 29-3-2023, 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.

¹ Een hemelwaterbergingsvoorziening binnen het perceel heeft immers invloed op de veiligheid, gezondheid, en bruikbaarheid van gebouwen en het open 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-7799_SWR_V1 d.d. 29-3-2023, 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 groen RAL 6024 (codering infiltratie of directe lozing).

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

3 – Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

3.1 Realisatie van gebouw-, en terreinriolering (waaronder toekomstige openbare riolering en bijbehorende voorzieningen) tot en met de aansluitpunten op de (openbare) riolering moet door en onder coördinatie van het Projectteam of opdrachtgever van de herontwikkeling worden uitgevoerd.

Er worden geen werkzaamheden aan riolering en watersystemen door of vanwege Stadsbedrijven, afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) uitgevoerd.

3.2 (toekomstige) Openbare voorzieningen voor afvalwater rond het nieuwbouwwerk:

De Omgevingsvergunning gaat niet over technische eisen aan openbare voorzieningen voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater gelegen in de (toekomstige) openbare ruimte. Deze eisen vallen onder het regime van het [Handboek Openbare Ruimte](#) en de ontwerp-, aanleg en overdrachtsprocedures van BinG (Beheer Inrichting en Gebruik) van de gemeente Utrecht.

Informatie over de (overdrachts-)procedures is te vinden op:

<https://www.utrecht.nl/beheerinrichtinggebruik>

3.3 Overige lozingen: afvalwater afkomstig van balkons en galerijen:

De afvoerleidingen voor afvalwater van balkons en galerijen 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 kan ontstaan. Afvalwater van balkons en galerijen zal, gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid (“inwaaiende”) 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 soort of aard van de openbare voorzieningen voor afvalwater is hierin niet relevant.

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.

3.4 Overige lozingen: 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.

3.5 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 (Zakelijk recht van opstal) tussen de gemeente Utrecht en rechthebbende is vastgelegd.

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).
- Krachtens de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg dient u rekening te houden dat u naast deze omgevingsvergunning mogelijk ook een archeologievergunning nodig heeft als u gaat slopen, bouwen of andere grondwerkzaamheden gaat uitvoeren. Op de archeologische waardenkaart is te zien wanneer een archeologievergunning moet worden aangevraagd, te raadplegen via www.utrecht.nl. Voor vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl of
- 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, contactpersoon
telefoonnummer:
- 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. 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.
- 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.

- De brandweer/VRU adviseert (bovenwettelijk advies) het volgende uit te voeren om de (brand)veiligheid te verbeteren:

Beschouwing risico's

Na bestudering van de aanvraag, het bestemmingsplan 'Cartesiusdriehoek, fase 2-6' en op basis van eigen onderzoek stel ik vast dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn van Breukelen naar Lunetten ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Type verantwoording

Volledige verantwoording groepsrisico

Gezien de ontwikkeling is een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. De volledige verantwoording is conform artikel 8.1 van het BEVT uitgevoerd.

Verantwoording akkoord

Er zijn geen wettelijke belemmeringen op basis van externe veiligheid voor dit planvoornemen. Het planvoornemen past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Cartesiusdriehoek, fase 2-6' en er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden en onderzoeksverplichtingen voor externe veiligheid. Om de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk te beperken, zijn in deze bijlage risicogerichte adviespunten opgenomen.

Rampenbestrijding

Bluswatervoorziening

Voor een adequate hulpverlening door de brandweer is het van belang dat voldoende bluswater aanwezig is bij de activiteit met gevaarlijke stoffen. Op dit moment wordt de bluswatervoorziening als voldoende beoordeeld om een adequate bestrijding bij de bron te doen.

Bereikbaarheid

Op basis van de beschikbare gegevens is de bereikbaarheid van het betreffende perceel en de incidentlocatie onvoldoende. De droge blusleiding zit aan de zijde van het spoor waardoor er bij een ramp of zwaar ongeval de bereikbaarheid van de woningen als onvoldoende wordt beoordeeld. Hiervoor wordt geadviseerd om ook een aansluiting aan de zuidzijde te realiseren. Indien dit wordt toegepast wordt geadviseerd hierover contact op te nemen met team operationele voorbereiding van de VRU (OPV@vru.nl).

Zelfredzaamheid

In het geval van een plasbrand is het handelingsperspectief van de bron af vluchten. In het planvoornemen is hierin voorzien. Om het handelingsperspectief te vergroten wordt een brandwerende/brandvertragende constructie zoals brandwerende gevels en brandwerend glas geadviseerd.

In het geval van een toxische wolk is het van belang dat het gebouw wordt voorzien van mechanische ventilatie. Het planvoornemen voorziet hierin zoals is aangegeven de 'rapportage externe veiligheid'. Om het handelingsperspectief te vergroten is bewustzijn bij de burger ook van belang. Middels risicocommunicatie zal de burger op hoogte moeten worden gebracht van de handelingsperspectieven.

Advies

Vanuit de aanvrager is een reactie gekomen op de punten uit het onderwerp omgevingsveiligheid.

Ondanks de uitleg worden de onderstaande punten geadviseerd om uit te voeren. Dit betreft een risicogericht advies:

- 1. Splinterwerend/brandwerend glas toe te passen;*
- 2. Bedrijven te adviseren om de maatgevende scenario's op te nemen in het bedrijfsnoodplan en hier actief op te trainen.*



Voorzieningen tijdens bouwperiode

– Om ervoor de 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.

Sleutelbuis

– Om ervoor te zorgen dat de brandweer snel zijn inzet kan doen bij liftopsluitingen of bij een inzet met de droge blusleiding dient de brandweer toegang tot het gebouw te hebben. Om dit te realiseren dient er een sleutelbuis bij de entree nabij de lift gerealiseerd te worden. Meer informatie over het systeem kan worden opgevraagd bij brandweertoegang@vru.nl

Locatie droge blusleiding

– Het vulpunt van de droge blusleiding is gesitueerd aan de zijde van de het spoor. Bij een incident op het spoor zal de droge blusleiding (mogelijk) niet meer bereikbaar zijn. Hiervoor wordt geadviseerd om een tweede vulpunt te realiseren voor de droge blusleiding aan de zuidzijde van het gebouw welke niet aan het spoor ligt. Indien dit wordt toegepast wordt geadviseerd hierover contact op te nemen met team operationele voorbereiding van de VRU (OPV@vru.nl).

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.
- c. de zonnepanelen ter plaatse van de grens van het brandcompartiment te onderbreken zodat de brand zich niet via de zonnepanelen kan voortplanten naar de naastgelegen woning.

– 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.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12 (<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.