



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 30 mei 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-43127
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning (fase 2) te geven aan voor het bouwen van een distributiecentrum en het bouwen van een parkeergarage op het adres Sophialaan 5A 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 .

Beslistermijn

Op 22 maart 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn. Op 14 april 2023 hebben wij ingestemd met een verzoek om opschorting 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
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

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

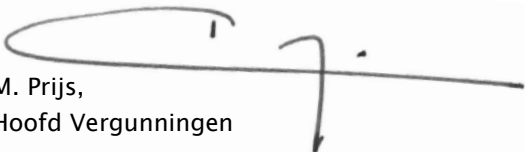
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: _____, e-mailadres: _____.

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

Beoordeling reacties

In het kader van de aanvraag om Omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend. De reacties zijn hieronder samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Reclamant 1

1. Realisatie van vijf in- en uitritten

Er zouden vijf in- en uitritten aan de Sophialaan gerealiseerd worden. Reclamant maakt zich zorgen over een eventuele congestie van verkeerstromen en ontsluiting op de weg (Sophialaan). Op de ingediende tekeningen is te zien dat bij de inrit voor vrachtwagens, er geen voorziening op het eigen terrein zal worden gerealiseerd waar vrachtwagens kunnen opstellen. Dat zou betekenen dat als het druk is er ook vrachtwagens op de openbare weg (Sophialaan) zouden moeten opstellen wat voor verdere opstoppen en congestie zorgt.

Reclamant vraagt of de gemeente al heeft onderzocht of en – zo ja – in hoeverre er sprake zal zijn van opstoppen op de Sophialaan als gevolg van de ontwikkeling van dit distributiecentrum.

De fase 1 vergunningsaanvraag voorziet in een ander ontwerp van het distributiecentrum waarbij de vrachtwagendocks aan de zijde van het Amsterdam Rijnkanaal waren gepositioneerd. Er was op basis van dat ontwerp meer ruimte voor vrachtwagens om op eigen terrein op te stellen. Op basis van het huidige ontwerp (docks aan de zijde van de Sophialaan) is er praktisch geen plek voor vrachtwagens om op te stellen op eigen terrein. Als het druk is met vrachtwagens betekent dit dat deze niet op eigen terrein kunnen opstellen. Daardoor zullen zij op de openbare weg wachten. Omdat de Sophialaan de enige toegangsweg is voor de achterliggende percelen zullen opstoppen ter hoogte van het perceel van aanvrager ervoor zorgen dat de achterliggende percelen onbereikbaar worden. Ook zorgt dit voor een allesbehalve veilige verkeerssituatie waar vrachtwagens, autoverkeer en fietsverkeer elkaar moeten passeren.

Gemeentelijke beantwoording

De activiteit “het maken van een uitweg” is uit de aanvraag gehaald. Het is geen openbare weg. Dit betekent dat er geen vergunningsvereiste geldt. Het terrein is duidelijk ook herkenbaar als privéterrein door de fysieke afscheiding. Ten aanzien van de verkeerssituatie merken wij dat de gemeentelijke verkeerskundige positief heeft geadviseerd. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Wij gaan ervanuit dat bedrijven onderling afspraken maken over de bereikbaarheid.

2. Vierkante meters BVO

Voor overschrijdingen van het bestemmingsplan voor wat betreft het maximaal aantal vierkante meters BVO is er een “potje” van 170.000 m².

- *Hoeveel m² uit dat potje wordt er toegewezen, indien de omgevingsvergunning wordt verleend?*
- *Is de gemeente voornemens om de overschrijding van het maximaal aantal m² BVO te vergunnen? Zo ja, wat zijn de redenen voor de gemeente om dit aan deze aanvrager te gunnen?*
- *Op welke manier is de berekening van het aantal m² waarmee het BVO wordt overschreden tot stand gekomen?*
- *Is de gemeente voornemens om financiële- of andersoortige voorwaarden te verbinden aan de toewijzing van dit aantal vierkante meters (met andere woorden: heeft de aanvrager ergens*

rekening mee moeten houden in diens ontwerp- of exploitatieplannen voor het distributiecentrum)?

Gemeentelijke beantwoording

Op 10 maart 2022 is onder kenmerk HZ_WABO-21-28358 een Omgevingsvergunning eerste fase voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend voor het bouwen van een distributiecentrum. Daarbij is 28.603 m² toegekend uit de genoemde planologische ruimte van 170.000 m² ten behoeve van deze ontwikkeling. De nu aangevraagde vergunning 2^e fase is een vervolg op de 1^e fase.

De toekenning uit de planologische ruimte gaat op volgorde van de ontvangst van (ontvankelijke) vergunningaanvragen. Hiervoor geldt het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt". Bij het bepalen van de benodigde BVO's wordt rekening gehouden met het aanwezige bruto vloeroppervlak op de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, en met de mogelijkheid om in overeenstemming met het bestemmingsplan het BVO met 10% uit te breiden. Er is met de aanvrager overeengekomen om enkele verkeerskundige maatregelen te bekostigen bij de tunnel onder de spoorbaan aan de Sophialaan.

Reclamant 2

3. Reactie eerste fase

Reclamant handhaaft alle punten uit zijn reactie op de aanvraag eerste fase (kenmerk HZ_WABO-21-28358).

Gemeentelijke beantwoording

In de omgevingsvergunning (eerste fase) met kenmerk HZ_WABO-21-28358 wordt uitvoerig ingegaan op de reactie van reclamant.

4. Sophialaan 5B

De fase 2 aanvraag bevat bouwactiviteiten voor perceel Sophialaan 5B. Voor 5B is geen fase 1 doorlopen. Deze handelwijze is in strijd met de Omgevingswet.

Gemeentelijke beantwoording

Deze stelling is onjuist. De perceelscontouren in fase 1 en fase 2 zijn gelijk. Overigens is de Omgevingswet nog niet in werking getreden.

5. Stikstofdepositie

Door een uitspraak van de Raad van State moet stikstofdepositie tijdens de bouw worden beoordeeld. Stikstofdepositie tijdens de bouwfase is buiten beschouwing gelaten in deze aanvraag.

Uit het Peutzrapport van 14 september 2021 blijkt dat met het rekenprogramma Aerius Calculator is gewerkt. Berekeningen van voor 13 januari 2022 moeten opnieuw met de laatste software. De langere vervoersbewegingen van de huidige gebruikers (met name het distributiecentrum van) tijdens de bouw zijn in de berekeningen van ook niet meegerekend.

De biodiversiteit neemt al vele jaren af ten gevolge van stikstofdepositie. Andere projecten die stikstofruimte nodig hebben, zoals woningbouw en de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk, zouden voorrang moeten krijgen. Ook al zou uit berekeningen blijken dat er nul toename zou zijn op 3,3 km, is er ontegenzeggelijk toename van verkeer in de gebruiksfase (in principe minimaal 2,6 x) dus kan de toename niet nul zijn op zo'n korte afstand.

Ten aanzien van de stikstofberekening van de gemeente zelf, merkt reclamant op dat er alleen met de Isotopenweg is gerekend, weliswaar met 80 km/u maar er wordt geen uitspraak gedaan over de

huidige totale uitstoot, slechts de toename en die komt op 0,00 mol/ha/jr uit. Daarmee kan niet worden uitgesloten dat de huidige uitstoot van de Isotopenweg al te hoog is.

Gemeentelijke beantwoording

Voor de gebruiksfase is de stikstofdepositie bij de vergunning 1e fase beoordeeld. Dit is daarom niet meer opnieuw beschouwd.

Voor de aanlegfase zijn berekeningen opgesteld met toepassing van de nieuwe rekenmethode. Door de gemeentelijke milieudeskundige zijn die berekeningen beoordeeld en akkoord bevonden.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat niet kan worden uitgesloten dat de huidige uitstoot van de Isotopenweg al te hoog is, merken wij op dat dit geen toetsingsgrond voor een individueel bouwplan is.

Wij zien op grond hiervan geen juridisch beletsel voor vergunningverlening. Voor het overige verwijzen wij naar het gestelde in de vergunning fase 1.

6. Mechanische ventilatie

Uit de stukken "2022052_Ventilatiestaat, Ventilatiestaat DC1, DC2, DC3 en DC 4" blijkt dat de aanvrager mechanische ventilatie wil toepassen. Niet gebleken is dat er voorzieningen voor filtratie en demping worden toegepast. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat de installaties ongefilterde lucht: stof, fijnstof, stikstof en geuren uitstoten. Ook blijkt niet dat geluid van de mechanische ventilaties wordt gedempt. Daarmee is de gepubliceerde aanvraag onvolledig.

Gemeentelijke beantwoording

De onderneming valt onder de werking van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Maatregelen ter bescherming van de omgeving zijn in die regeling opgenomen. Er is op 12 december 2022 een milieu melding ontvangen in het Omgevingsloket. De maatregelen die bij die melding opgenomen zijn moeten door de onderneming gerealiseerd worden. Hiermee wordt naar onze mening in voldoende mate rekening gehouden met de door reclamant aangevoerde milieubezwaren.

7. Bebouwingspercentage

In de Fase 1 tekening "3742_SO-50" wordt over de vier kavels en de vier bestaande gebouwen berekend dat het bebouwde percentage 42,8% was dan wel 50,5%. In de Fase 2 tekening "Bestaand & nieuwe gebouwen, 3742_OV-100" worden geen oppervlaktes genoemd maar in 1 oogopslag blijkt dat meer dan 85% wordt bebouwd. Dit is strijdig met het bestemmingsplan. Daar staat in § 5.2 onder het kopje "Bebouwingspercentage" o.a. "In principe is overal waar het maximale percentage 60% was, dit verhoogd naar 70%.... Een uitzondering is de zone tussen het spoor en het Amsterdam Rijnkanaal. Hier is 60% bebouwingsoppervlak gehandhaafd, omdat de ligging aan het kanaal en tegenover de wijk Zuilen hier een specifiek argument vormt om de toename van verdichting te beperken."

Gemeentelijke beantwoording

Wat betreft het bebouwingspercentage is een en ander toegelicht in de vergunning met kenmerk HZ_WABO-21-28358. Daarin is het volgende aangegeven:

"Het bouwplan blijft binnen het maximum bebouwingspercentage. Wellicht is verwarring ontstaan over wat meetelt bij het berekenen van het bebouwingspercentage. Hieronder wordt het bebouwingspercentage nader toegelicht. Volgens de verbeelding is het maximum bebouwingspercentage van het daarop aangegeven vlak, 70%. Artikel 1.14 van het bestemmingsplan

“Lage Weide” definieert het begrip “bebouwingspercentage” als volgt: “het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.” Artikel 1.27 definieert “bijbehorend bouwwerk” als volgt: “uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.” Een “gebouw” is volgens artikel 1.44 “elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.” Gelet op deze definities tellen de hellingbaan en de laad-loszone niet mee in het bebouwingspercentage. Met dit in acht genomen, is het bebouwingspercentage minder dan 70%.”

Ten opzichte van de aanvraag fase 1 is er een parkeergarage toegevoegd. Dit is een bouwwerk geen gebouw zijnde en telt daarom niet mee in het bebouwingspercentage. Het bouwplan blijft daarmee binnen het maximum bebouwingspercentage.

Reclamant verwijst naar een passage uit § 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan “Lage Weide”.

Uit vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:682) blijkt dat de op de plankaart aangeduide bestemming en de daarbij behorende regels bepalend zijn voor het antwoord op de vraag of een project in strijd is met het bestemmingsplan. De toelichting bij het bestemmingsplan is niet bindend, maar kan wel inzicht geven over de bedoeling van de planwetgever indien de bestemming en de bijbehorende voorschriften onduidelijk zijn.

Voor het perceel Sophialaan 5A is op de plankaart aangegeven dat een maximum bebouwingspercentage geldt van 70%. Dit is voldoende duidelijk, zodat aan de plantoelichting op dit punt geen betekenis toekomt. Overigens wordt in de plantoelichting aangegeven dat in principe overal waar het maximale percentage 60% was, dit verhoogd is naar 70%. Een uitzondering is de zone tussen het spoor en het Amsterdam Rijnkanaal. Hier is 60% bebouwingsoppervlak gehandhaafd, behoudens op de percelen aan de Niels Bohrweg 201 en de Sophialaan 5.

8. Bouwhoogte – geen afwijking toestaan

De in fase 2 gewijzigde bouwhoogte ten opzichte van fase 1 is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

De verzochte afwijkingsmogelijkheid (minder dan 10 %) moet worden afgewezen omdat het vanuit de woonwijk gezien een verdere visuele verslechtering is en omdat het in strijd is met de meeste recente uitspraak van de Raad van State van 21 september 2022, “RvS 201901972/1/R4”. Vanaf 50 meter uit het kanaal mag de 24 meter hoogte worden overschreden. De bouwhoogte van het gehele distributiegebouw plus kantoor is 26 meter. Dit gebouw staat binnen vijftig meter van het kanaal. Bovendien houden andere ondernemers zich wel aan de bouwhoogte van 24 meter, bijvoorbeeld . De aangevraagde afwijking is onaanvaardbaar vanuit het gelijkheidsbeginsel.

Gemeentelijke beantwoording

Het project is vanwege de overschrijding van de bouwhoogte (voor het deel waar de maximale bouwhoogte van 24 meter geldt) in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. Om na te gaan of het wenselijk is van het bestemmingsplan af te wijken, is de aanvraag voorgelegd aan het Toetsteam, een gecombineerd overleg van onder andere de afdelingen Vergunningen Gebouwde Omgeving, Economische Zaken, Stedenbouw en Milieu. Het

Toetsteam heeft onder meer aangegeven dat er een nieuw te bouwen distributiecentrum wordt voorgesteld met een hoogte van 25 meter. Op het gedeelte van het perceel aan de zijde van de weg is er een maximale bouwhoogte van 30 meter toegestaan, het gedeelte aan de zijde van het water bedraagt dit 24 meter.

De overschrijding in de hoogte bedraagt over ongeveer de 1/3 van het bouwvolume ruim 1 meter. Gezien de omliggende context waarin het gebouw zich begeeft – met veel ruimte aan het water en de nabijheid van vergelijkbare bouwvolumes – heeft de extra voorgestelde hoogte van een meter een geringe ruimtelijke invloed. In navolging van het advies van het Toetsteam, achten wij de voorgestelde afwijking ruimtelijk aanvaardbaar.

Wat betreft de opmerking dat andere ondernemers zich wel aan de bouwhoogte houden van 24 meter, merken wij op dat het aan de aanvrager is om invulling te geven aan zijn aanvraag. Wij beoordelen vervolgens de aanvraag en beoordelen of dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ten aanzien van de opmerking dat de afwijking in strijd is met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS 201901972/1/R4) merken wij op dat het beroep ging over het bestemmingsplan “Lage Weide”. De Afdeling concludeert dat de beroepen van onder meer [naam] gegrond zijn en de beroepen van reclamant en nog een andere appellante ongegrond. De Afdeling heeft bepaald dat het bestemmingsplan (het vernietigde besluit) met uitzondering van artikel 3, lid 3.6.1 van de planregels (“omgevingsvergunning, aspect geur”), van kracht blijft totdat het nieuw te nemen besluit in werking treedt. De bouwhoogte is dus terecht aan het bestemmingsplan “Lage Weide” getoetst. Reclamant heeft niet onderbouwd waarom de afwijkingsmogelijkheid in strijd is met de genoemde uitspraak. Wij zien hierin in ieder geval geen juridische belemmering voor vergunningverlening.

9. Bomen

De visuele afscherming door bomen vervalt de komende decennia als gevolg van het Rijkswaterstaat bomen- vervangingsplan. In de vergunning voor fase 1 staat dat er in fase 2 naar de impact zal worden gekeken. Uit de aanvraag voor fase 2 blijkt dat nergens. Daarmee is de aanvraag onvolledig en kan niet worden uitgesloten dat er visuele impact is voor omwonenden. Er blijkt ook geen gesprek met Rijkswaterstaat te zijn geweest.

Gemeentelijke beantwoording

Op bovenstaand punt zijn wij in de Omgevingsvergunning fase 1 ingegaan. Hieronder volgt de reactie van reclamant en onze reactie daarop.

Reactie van reclamant in de vergunning eerste fase

de eigenaar van de bomenrij langs het Amsterdam-Rijnkanaal, wil de bomenrij ter hoogte van de Sophialaan herzien. Door deze ingrepen, die naar schatting 20 tot 30 jaar zullen duren, zullen de invloeden van licht, zicht en geluid in de kanaalzone tussen spoorlijn en het Amsterdam-Rijnkanaal, niet of in veel mindere mate worden beperkt. Dat komt mede doordat nieuwe bomen niet direct de volwassen hoogte zullen hebben zoals de huidige bomenrij. Mocht een terrein opnieuw worden ingericht, dan zullen tegenmaatregelen in die plannen moeten worden opgenomen. Er loopt nog een zaak bij de Raad van State, waarbij de bouwhoogte van dit perceel beoordeeld wordt. De bomenrij is daarbij van belang. Het aanhouden van de aanvraag tot na een uitspraak van de Raad van State is dan ook gewenst.

Gemeentelijke beantwoording in de vergunning eerste fase

Voor deze aanvraag geldt een wettelijke beslistermijn. Reeds hierom zullen wij de aanvraag niet aanhouden tot na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wat

betreft de opmerking dat Rijkswaterstaat de bomenrij wil herzien, dat naar schatting 20 tot 30 jaar zal duren, merken wij op dat het aan Rijkswaterstaat is om voor deze belangen op te komen. Rijkswaterstaat is, als beheerder van de waterkering, op de hoogte van dit bouwplan. Verder verwijzen wij naar de voorwaarde in deze vergunning om geluid- en lichthinder te beperken, zie ook de beantwoording onder punt 5.

Vanuit de aanvrager is het volgende aangegeven: In reactie hierop wordt opgemerkt dat de gronden waarop deze bomenrij is gevestigd niet in eigendom zijn van de aanvrager. Uiteraard zal aanvrager bij de realisatie van dit bouwplan zorgvuldig omgaan met deze bomenrij op het naburige perceel. De effecten van het bouwplan op de bomen en de omgeving is een aspect waar nader inzicht in zal bestaan op het moment dat het bouwplan en planning van werkzaamheden gedetailleerder beschikbaar zijn. In fase 2 (bouwactiviteit) zal daarom worden gekeken naar de impact van het bouwplan. Dit zal mede besproken worden met Rijkswaterstaat.

In bovenstaande gemeentelijke reactie hebben wij aangegeven dat het aan Rijkswaterstaat is om te beslissen over de herziening van de bomenrij. Dit uiteraard met inachtneming van de daarvoor geldende regels. Wij voegen hier nog aan toe dat het herzien van de bomenrij niet door de aanvrager gebeurt. Het ligt dan ook meer in de rede dat reclamant Rijkswaterstaat hierover benadert. Dat de aanvrager heeft aangegeven in fase 2 te zullen kijken naar de impact en dat dit mede zal worden besproken met Rijkswaterstaat is aan de aanvrager.

10. Mobiliteitsstudie Goudappel

De enorme toename van het aantal vervoerbewegingen levert nog meer gevaarlijke situaties in het tunneltje op. De verbreding van 'fietsuggestiestroken' maken de situatie niet wezenlijk veiliger. Elke verkeersstroom van de toch al verstopte opritten naar de A2 en de N230 (ook die wegen zelf) is maatschappelijk onverantwoord.

De mobiliteitsstudie gaat met name in op de gevaarlijke wegsituatie voor fietsers in en nabij het tunneltje en op de restcapaciteit van de te smalle weg (Sophialaan). Het rapport is slecht in aantallen verkeersbewegingen. De aantallen wijken bovendien af van andere rapporten. erkent dat. Vervolgens wordt een steekproef van een uur gehouden op een niet representatief tijdstip. Fietsers worden niet geteld.

Feitelijk zegt dat het wel gevaarlijk is, want de wegbeheerder moet verkeersdeelnemers met bliksemschichten erop attenderen dat het er wel gevaarlijk is. Gemotoriseerd verkeer moet rekening houden met een rode markering. Daar wordt de tunnel niet breder van en de verkeerssituatie niet overzichtelijker. Op kosten van de aanvrager een aparte tunnel uitsluitend voor gemotoriseerd verkeer realiseren, of stoplichten met een verplichte rijrichting, zouden de situatie wel verbeteren.

Uit officiële bronnen blijkt dat er 11 ongevallen zijn gemeld in 8 jaar. Volgens de definitie is de situatie dus nog niet onveilig: niet gemelde ongevallen zijn buiten beschouwing gelaten, toename van gemotoriseerd verkeer door uitbreiding van de aanvrager is niet meegenomen, toename van fietsers is niet meegenomen zodra de te smalle en enge brug over het kanaal wordt verbreed. Er wordt simpelweg geconcludeerd dat er voldoende restcapaciteit is.

Gemeentelijke beantwoording

Reclamant betwist in deze reactie een aspect uit de vergunning 1e fase. Daarin is uitvoerig ingegaan op de verkeerssituatie. Dit maakte onderdeel uit van de planologische afweging en ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan in relatie tot de verkeersafwikkeling. Wij zien geen aanleiding om

andermaal een hernieuwde ruimtelijke beoordeling te doen. Om die reden volstaan wij een verwijzing naar de afwegingen 1e fase.

11. CROW-methode en uitkomsten

De door de aanvrager ingediende rapporten hebben de schijn tegen dat er naar een gewenste uitkomst toe wordt gerekend. Zowel de Goudappel mobiliteitsstudie als het Peutz akoestisch rapport gebruiken de "CROW publicatie 381", maar komen op verschillende aantallen motorvoertuigbewegingen uit. Daarbij verwijst en gebruikt verschillende bronnen en verkeersmodellen waarbij aangegeven wordt dat waarschijnlijk een onderschatting ontstaat. Vervolgens wordt een andere bron gebruikt en dan blijkt het toch te passen. Daarmee is de aanvraag tegenstrijdig en onvoldoende gemotiveerd.

Gemeentelijke beantwoording

Het is onduidelijk waarop deze reactie exact doelt. Bij de aanvraag is geen Peutz akoestisch rapport gevoegd, wel een Tauw akoestisch onderzoek. Deze heeft echter betrekking op de melding Activiteitenbesluit. Hierin staat het volgende:

"(...)Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor het langtijdgemiddelde geluidniveau op 50 meter van de inrichting maatwerkvoorschriften noodzakelijk zijn. Voor het maximale geluidniveau wordt op de woningen buiten het geluidgezoneerde industrieterrein voldaan aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. (...)"

Dit rapport maakt geen deel uit van deze vergunning.

Het rapport van is beoordeeld tijdens de aanvraag 1^e fase. Het gestelde in onze reactie onder punt 10 is hier ook van toepassing.

12. Flora, fauna, ecologie

Technisch gezien is het juist dat de bomenrij langs het kanaal ter hoogte van het betreffende perceel, meer dan 20 bomen, niet op hetzelfde perceel staan. De activiteiten tijdens de bouw en het gebruik hebben er wel direct invloed op. In het rapport van Tauw van 6 december 2022, wordt op pagina 18 aangegeven dat een nader onderzoek nodig is in de bomenrij om vast te stellen dat er vleermuizen zijn. Volgens reclamant is nader onderzoek overbodig omdat ook bij de gemeente bekend is dat ze daar zijn. De werkzaamheden tijdens de bouw maar ook het gebruik zal tot verstoring leiden van verblijfsplaatsen van boom bewonende vleermuizen. Dit rapport toont overduidelijk aan dat er plaatselijk onacceptabele impact is op flora en fauna, maar ook op de stikstofdepositie op het Natura2000 gebied. Er wordt vooruitgekeken naar een ontheffing, maar voorkomen moet worden dat die aanvraag wordt gedaan. Zo'n ontheffing levert geen beter milieu op. Het is al duidelijk dat er overschrijdingen zijn in het flora-fauna-ecologie segment en in de meer reglementaire omgevingswetten die moeten toezien op een verantwoorde inpassing in de dichtbebouwde omgeving met een woonfunctie.

Gemeentelijke beantwoording

Uit het aangeleverde rapport blijkt dat geen onderzoek gedaan had kunnen worden naar de aanwezigheid van boomholtes voor vleermuizen. De bomen langs het plangebied stonden tijdens het veldonderzoek nog vol in het blad. Nader onderzoek kan pas worden gedaan als de bomen kaal zijn. Daarom wordt een voorwaarde in de vergunning opgenomen dat boomholteonderzoek moet worden gedaan en het resultaat zo spoedig mogelijk aan de gemeente bekend moet worden gemaakt. Afhankelijk hiervan kan het nemen van maatregelen en/of het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn (zie pagina 25 van het rapport van 6 december 2022).

Reclamant stelt dat de gemeente weet dat er vleermuizen zijn. Deze stelling is echter niet onderbouwd. In de Nationale databank flora en fauna (NDFF) en de natuurwaardenkaart van gemeente Utrecht zijn ook geen gegevens bekend van vleermuizen binnen het plangebied en de directe omgeving. Wij betwisten dan ook de stellingname van reclamant. Niettemin zal – zoals gesteld – wel een voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.

Het staat een initiatiefnemer overigens vrij om een ontheffing aan te vragen. Ontheffing wordt alleen afgegeven als men voldoet aan bepaalde voorwaarden. Kijk voor meer informatie op <https://www.provincie-utrecht.nl/loket/vergunningen-ontheffingen/werkzaamheden-met-gevolgen-voor-beschermde-dieren-planten>.

13. Beoordeling lichtaspecten

In het rapport “Beoordeling lichtaspecten” blijkt dat het te hoge gebouw en de hellingbaan voor vrachtwagens, het gebruik van de parkeergarage voor personenauto’s en de parkeerplek voor bestelbusjes lichtoverlast zullen veroorzaken voor bewoners aan de Amsterdamse Straatweg en in de wijk Zuilen. Uit het Tauw-rapport blijkt bovendien dat licht ook impact heeft op de plaatselijke fauna.

Gemeentelijke beantwoording

De conclusie uit het rapport “beoordeling lichtaspecten” van , gedateerd 5 december 2022, luidt als volgt: “Indien de voorzieningen zoals die in dit rapport vermeld zijn worden gerealiseerd kan lichthinder ten gevolge van koplampen in voldoende mate worden beperkt.”

In het rapport worden voorzieningen gespecificeerd die in de bouwkundige tekeningen zijn overgenomen. Gelet op het bovenstaande is voldoende aannemelijk dat lichthinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Aanvullend zal in deze vergunning ook een voorwaarde worden opgenomen in verband met de bescherming van fauna.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Deze Omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

1. De Omgevingsvergunning wordt gefaseerd aangevraagd zoals in artikel 2.5 van de Wabo beschreven is, en deze aanvraag betreft de tweede fase.
 - a. Voor het plan is op 10 maart 2022 Omgevingsvergunning eerste fase afgegeven met ons registratienummer HZ_WABO-21-28358 voor de activiteit Afwijken van het bestemmingsplan.
 - b. Het plan wijkt af van de verleende vergunning eerste fase, en in overeenstemming met artikel 2.5 lid 6 van de Wabo wordt hiermee ook de vergunning eerste fase gewijzigd.
2. De vergunningaanvraag is gedaan voor de activiteiten Bouw, Afwijken bestemmingsplan, Inrit/uitweg en Reclame.
 - a. Door de planwijziging is de activiteit Afwijken van het bestemmingsplan opnieuw van toepassing.
 - b. De activiteit Inrit/uitweg is uit de aanvraag terug getrokken omdat het perceel ontsloten wordt via een particuliere weg op een afgesloten terrein. De activiteit Reclame is uit de aanvraag genomen omdat de gewenste reclame-uitingen nog niet bekend zijn.
3. Ter plaatse geldt bestemmingsplan “Lage Weide”. De locatie heeft de bestemming ‘Bedrijventerrein’ en de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie’, en langs het Amsterdam Rijnkanaal de dubbelbestemming ‘Waterstaat-waterkering’. Op de locatie gelden de volgende aanduidingen: functie-aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.1, bouwvlak, maximum bebouwingspercentage 70%, maximum bouwhoogte 30 meter (gedeeltelijk) en 24 meter (gedeeltelijk), wetgeviingszone afwijkingsgebied 1.
 - a. Het beoogde gebruik en de omvang (volume en bruto vloeroppervlak) zijn in overeenstemming met de verleende Omgevingsvergunning eerste fase.
 - b. Door de draaiing van het bouwvolume wordt aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal door een deel van het gebouw de maximaal toegelaten bouwhoogte van 24 meter overschreden omdat de dakrand 25,4 meter boven het aangrenzende terrein ligt. Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo in samenhang met artikel 24 sub a van de bestemmingsplanvoorschriften aan het plan meegewerkt worden.
4. De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college onder voorwaarden positief geadviseerd over uw aanvraag.
5. Bij de toetsing van het plan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van de Bouwbesluitfunctie Industriefunctie, Kantoorfunctie, Overige gebruiksfunctie, Overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen, en het niveau voor nieuwbouw.
6. Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

1. Er wordt aan de voorwaarden 2 tot en met 4 van de Omgevingsvergunning eerste fase voldaan:
 - a. De vergunningaanvraag is voor 12 december 2022, op 9 december 2022 ontvangen.
 - b. Er is een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente gesloten over de kosten ter uitvoering van de verkeersveiligheidsvoorziening.
 - c. Er is een rapportage met betrekking tot het beperken van lichthinder opgesteld en aan de aanvraag toegevoegd, en de beschreven maatregelen uit het rapport zijn in de bouwkundige uitwerking van het plan opgenomen.
2. De aanvraag betreft het bouwen van een distributiecentrum (fase 2) en het bouwen van een parkeergarage. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane hoogte wordt overschreden. Er wordt een nieuw te bouwen distributiecentrum voorgesteld met een hoogte van ruim 25 meter. De overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte gaat over een deel van ongeveer de 1/3 van het bouwvolume, en bedraagt ruim 1 meter. Het andere deel van het gebouw ligt in een zone waar een maximale bouwhoogte van 30 meter toegestaan is. Gezien de omliggende context waarin het gebouw zich begeeft – met veel ruimte aan het water en de nabijheid van vergelijkbare bouwvolumes – heeft de extra voorgestelde hoogte van een meter een geringe ruimtelijke invloed. Daarom is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar.
3. De in het rapport met betrekking tot brandveiligheid zijn diverse gelijkwaardige oplossingen, zoals bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit, beschreven en gemotiveerd, en deze worden geaccepteerd.

Besluit

Het volgende is besloten:

1. Af te wijken van de voorschriften uit het bestemmingsplan vanwege de overschrijding van de toegelaten bouwhoogte.
2. De Omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften.

Voorschriften

1. 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.
2. 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.
3. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
4. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
5. 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.
6. 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: Het paaltype/damwandtype welke op het funderingsoverzicht is aan gegeven kan schade en hinder geven aan de omgeving. Wij

verzoeken u een trillings- en of lawaaiprognose te overleggen waarbij rekening gehouden is met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden, c.q. een trillingsarm uitvoeringssysteem toe te passen. Tijdens de uitvoering wordt u gehouden aan handhaafinstructie hi01(hinder) en hi02(trillingen).

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden zijn in een bijlage aangegeven.

7. U heeft bij de aanvraag een BLVC plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) ingediend. Dit plan zal op hoofdlijnen getoetst worden door de afdeling Toezicht & Handhaving en eventuele opmerkingen en/of aanvullingen worden aangegeven.

Ook kan het 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.

8. De kleuren en materialen aan de buitenzijde moeten voor uitvoering ter goedkeuring aan de Commissie voor welstand en monumenten voorgelegd worden. De door de commissie positief beoordeelde kleuren en materialen moeten toegepast worden.
9. Voor aanvang van sloopwerkzaamheden moet er onderzocht worden of er voor vleermuizen geschikte holtes in de bomen aanwezig zijn. Als uit de inspectie blijkt dat er voor vleermuizen geschikte holtes aanwezig zijn, is een vleermuisonderzoek nodig en ook deze moet voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden. De rapporten moeten direct na het opstellen bij de gemeente ingediend worden.

Er moet voor aanvang van de sloopwerkzaamheden nader onderzoek uitgevoerd worden naar de teunisbloempijlstaart conform de vastgestelde soortspecifieke protocollen en methodes.

Indien blijkt dat er een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is mogen de bouwwerkzaamheden niet eerder aanvangen dan tot er een ontheffing afgegeven is.

Indien tijdens het broedseizoen gewerkt wordt moet vooraf een nestencheck en een broedvogelcontrole gedaan worden, en zo nodig een nader onderzoek.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet lichtuitstraling naar de naastgelegen bomenrij (kanaalzijde) voorkomen worden.

10. Voordat het gebouw (of delen er van) in gebruik wordt genomen moeten van:
 - a. de brandmeld- en ontruimingsinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij de Veiligheidsregio Utrecht (risicobeheersing@vru.nl) worden ingediend.
 - b. de sprinklerinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij de Veiligheidsregio Utrecht (risicobeheersing@vru.nl) worden ingediend.
11. Voordat met het aanleggen van de verlichtingsinstallatie wordt begonnen moet de projectietekening van de armaturen voor noodverlichting en vluchtroutes door het bevoegde gezag zijn goedgekeurd.
12. Tijdens de bouw moeten de testrapporten van de deuren met een eis voor rookwerenheid (conform artikel 2.94a en/of 2.94b van het Bouwbesluit) ter inzage beschikbaar zijn voor het bevoegde gezag.
13. Met behulp van een geldig testrapport moet worden aangetoond dat de toe te passen gevelbekleding voldoet aan de brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Dit rapport dient tijdens de bouw op de bouwplaats beschikbaar te zijn.
14. In verband met de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van een explosie- (460 m) en gifwolksscenario (>4.000 m) dat kan plaatsvinden op spoorroute 71 en binnen het

invloedsgebied van een explosiescenario (90 m) dat kan plaatsvinden op het Amsterdam-Rijnkanaal moet:

- a. het ventilatiesystemen op enkele plaatsen in het gebouw centraal afschakelbaar zijn zodat het gebouw in geval van een gifwolkscenario op het spoor kan worden 'afgesloten' en;
 - b. in het nog op te stellen bedrijfsnoodplan bovengenoemde omgevingsrisico's op worden genomen
15. Ten behoeve van het bewaken van de milieu hygiënische bodemkwaliteit moet voor aanvang van de grondwerkzaamheden aanvullend historisch vooronderzoek conform NEN 5725 worden aangeleverd bij de afdeling Bodem en ondergrond en door hen als voldoende wordt beoordeeld. Aanvullend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd conform NEN 5740 en NTA 5755 waarvan de onderzoeksstrategie voorafgaand aan uitvoering beoordeeld is door de afdeling Bodem en ondergrond en het onderzoek na indiening door de afdeling Bodem en ondergrond als voldoende wordt beoordeeld.
Er moet een BUS-melding of saneringsplan worden ingediend bij de afdeling Bodem en ondergrond welke door hen als voldoende wordt beschouwd én door het bevoegd gezag Wet Bodembescherming wordt goed gekeurd.
16. Indien in de gebruiksfase blijkt dat er onvoldoende fietsparkeerplaatsen blijken te zijn moeten er extra fietsparkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd worden.
17. Voor uitvoering van de sloopwerkzaamheden moet het sloopplan aan de afdeling Archeologie overlegd worden. In overleg met de afdeling archeologie moet dan bepaald worden of archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is, en aan welke criteria dat onderzoek moet voldoen.

Aandachtspunten

1. 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:).
2. 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. Voor vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Erfgoed via of .
3. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten of resten worden aangetroffen, dient dit te worden gemeld bij de afdeling Erfgoed, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet (artikel 5.10).
4. Voor de sloopwerkzaamheden is een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit vereist. Deze melding moet ten minste 4 weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden gedaan worden. De melding kan gedaan worden via het digitale Omgevingsloket online (website www.omgevingsloket.nl).
5. Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina www.hdsr.nl/vergunningen treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
6. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
7. 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.
8. Indien er bomen 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
9. De Wet natuurbescherming kent een zorgplicht en 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.

Activiteit Bouw onderdeel riolering

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 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), de Waterwet (artikel 3.5), onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en lokale regelgeving gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

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

"vuilwater":

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk "Sophialaan 5 A" is in de bestaande situatie een persleiding aanwezig voor de afvoer van afvalwater (huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater) naar een openbaar vuilwaterriool. De HPE persleiding gelegen in de Sophialaan heeft een buisdiameter van 160 mm. De persleiding is in de Isotopenweg aangesloten op de openbare vuilwaterriolering (inspectieput 16.0238)

Hemelwater:

In de nabijheid is GEEN openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel mag worden gebracht. Om die reden en gelet op de situatie t.o.v. van het regionale oppervlaktewatersysteem zijn het beleid en de eisen van waterschap HDSR van toepassing op het hemelwater, – en oppervlaktewatersysteem op en nabij het perceel. Deze eisen vallen binnen de reikwijdte van de Waterwet en de Keur van HDSR. Verder geldt Rijkswaterstaat als kwantiteitsbeheerder van het Amsterdam Rijnkanaal.

Het oppervlaktewater (de spoorloot) aan, de zuidzijde van de tekeningen "*Riolering – 21037-RI-01_v2-B, dd. 7 februari 2023*" & "*Riolering – 21037-RI-02_v2-B, dd. 7 februari 2023*", kan door haar omvang beperkt zijn in haar capaciteit om hemelwater zonder negatieve gevolgen te kunnen verwerken. Dit kan mogelijk van invloed zijn op de voorgenomen verwerking en afvoer van hemelwater. Er is hiervoor een watervergunning nodig van het waterschap (HDSR). Vaak kan volstaan worden met een melding of het voldoen aan algemene regels.

De gemeente Utrecht stelt *functionele* eisen aan hemelwaterbergingsvoorzieningen binnen het perceel, omdat deze functionele eisen binnen de reikwijdte van de Woningwet¹ vallen en waarvoor de Gemeente Utrecht het bevoegde gezag is.

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

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna NEN 3215).
- Nieuwe hemelwaterafvoeren aan of nabij het gebouw moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215 (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd).

¹ Een hemelwaterbergingsvoorziening binnen het perceel heeft immers invloed op de veiligheid, gezondheid, en bruikbaarheid van gebouwen en het open erf.

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).

- De stroomsnelheid van hemelwater bij gebruik van gesloten stroming systemen (UV – Umpi Virtaus) overeenkomstig NEN 3215 art. 6.2.2.1.5 (maximaal 2,5 m/s) bij het uittredepunt. Voor uitvoering van ontlastputten binnen het perceel, zie voor principe weergaven NTR 3216-2022 afbeeldingen. 7.11 en 7.12.
- Bijzondere aandacht aangaande stroomsnelheid en luchtinsluiting is vereist bij het toepassen van UV systemen in combinatie met hemelwaterberging/retentie.
- Indien sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten (bijvoorbeeld goten in verdiepte laad- en loskuilen) moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216-2018 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten).
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende onstopningsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.
- Inspectieputten zijn voorzien van beton/gietijzeren putafdekkingen, inspectieputten zijn toegankelijk vanaf het maaiveld en zijn daarom niet “verdekt”. Inspectieput afdekkingen zijn op maaiveldniveau voorzien van markeringen “VW” en “RW” of vergelijkbaar en daarmee de aard van desbetreffende stelsels markeren.

2.2 Voorschriften terreinriolering:

De aanleg van leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater, bedrijfsafvalwater (met in achtnaam van de daarvoor geldende regels van het Activiteitenbesluit Milieubeheer) en hemelwater op deze locatie vindt plaats op basis van of volgens (tekening):

- *Riolering – 21037-RI-01_v2-B, dd. 7 februari 2023*
- *Riolering – 21037-RI-02_v2-B, dd. 7 februari 2023*
- *Principe-opzet installaties begane grond – 3742-OV-100, dd. 08-12-2022*

Gelet op de aard, omvang en inrichting van het perceel moeten de systemen voor de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gelegen in het projectgebied zodanig worden ontworpen en aangelegd dat deze voldoen voor het boogde gebruik daartoe, en de goede werking daarvan blijvend wordt gewaarborgd.

Hieraan kan ondermeer worden voldaan wanneer:

- NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019 – *Buitenriolering, aanleg en beproeving* gevolgd wordt,
- NPR 3218-2 – *Buitenriolering, richtlijnen voor de gebruiksfase* gevolgd wordt,
- NPR 3218-3 – *Buitenriolering, richtlijnen voor onderhoud* gevolgd wordt,
- De Functioneel ontwerp richtlijnen van de Stichting Rioned worden gevolgd, (www.riool.net)
- Een waterrobuuste en klimaatbestendige aanleg van leidingsystemen wordt uitgevoerd,
- Een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting van het terrein wordt uitgevoerd.
- Het vloerpeil van het nieuwbouwwerk zich op voldoende hoogte t.o.v. omliggende buitenruimten en de grondwaterstand bevindt. Denk hierbij aan een vloerpeil van 150 mm boven peil van die buitenruimten en minimaal 1 meter t.o.v. het oppervlaktewaterpeil.
- Op en via de persleiding HPE 160 mm naar het openbaar vuilwaterriool wordt uitsluitend huishoudelijk afvalwater en (eventueel) ander (vuil) afvalwater als bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer geloosd. (bijvoorbeeld afvalwater afkomstig van een kantine of

afkomstig van een volgens de Wet Bodembescherming verplichte bodem beschermende voorziening)

- Op het terrein moeten alle nodige voorzieningen worden getroffen die de goede werking van het afvalwater- en hemelwatersysteem op het terrein waarborgen. Denk hierbij ondermeer aan:
 - A Voldoende controle en onderhoudsmogelijkheden
 - B Ontluchtingstoestellen
 - C Voorkomen van terugslag of “rondpompen” bij calamiteiten

2.3 HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten:

De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is wettelijk primair verantwoordelijk voor de afvoer of verwerking van het hemelwater voorzover dat redelijkerwijs van die perceeleigenaar kan worden gevergd. De gemeente Utrecht mag regels stellen aan de aard en omvang van een hemelwaterlozing naar de openbare ruimte met als doel om versnelde afstroming van hemelwater van het perceel naar de openbare ruimte te beperken (o.a. om wateroverlast te voorkomen) wanneer dit redelijkerwijs van perceeleigenaar kan worden gevergd.

Het waterbeleid van de gemeente Utrecht (en Waterschap) is door middel van de volgende leidende principes gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer:

- de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren'
- de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken'
- Een zelfvoorzienende en duurzame inrichting.

Op grond van dit waterbeleid gelden vanuit de gemeente Utrecht en afgestemd op het beleid van waterschap HDSR de volgende voorschriften om hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute (Wet Milieubeheer artikel 10.29a) terug in het milieu te brengen voor zover redelijkerwijs van perceeleigenaar kan worden gevergd (Hemelwaterzorgplichten Waterwet artikel 3.5).

Het hemelwater van het verhard oppervlak (daken en/of terreinen) van het perceel:

- Moet lozen in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening en/of op andere wijze via de kortst mogelijke route in het (aquatisch-) milieu worden teruggebracht.
- Mag niet (versneld) worden afgevoerd naar openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer (vuilwaterriool).

Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van artikel 6.15, 1^e lid van het Bouwbesluit met betrekking tot het bergen en afvoeren van hemelwater.

Een hemelwaterbergingsvoorziening:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop naar een oppervlaktewater van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.
- is ontworpen op basis van goed inzicht in de infiltratiecapaciteit van het perceel en gebied, wanneer gekozen wordt voor afvoer middels infiltratie in de bodem.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.
- heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.
- geeft op een eenvoudige wijze te aller tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.

Aanleveren revisietekeningen van de systemen voor afvalwater:

Vergunninghouder (of zijn/haar gemachtigde) verplicht zich tot het indienen van een deugdelijke revisietekening opgemaakt volgens NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019 van het gehele riolerings- en

hemelwatersysteem op het terrein. De revisietekening(en) aanleveren in Microstation .dgn bestandsformaat, Autocad-DWG/DXF en in PDF bestandsformaat schaal 1:200 en/of 1:500. De PDF(-en) moet(en) zijn voorzien van een kader (DIN-A formaten gebruiken met tekenhoofd, legenda en noordpijl). Instellingen van het CAD bestand zijn: global origin (x,y) – 0,0, master-units in meters, resolutie = 1000. De revisietekening moet de gegevens bevatten zoals gesteld in hoofdstuk 16 van NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019.

De revisietekening(en) moet(en) uiterlijk 1 maand na oplevering van de systemen voor de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater per mailbericht ingediend worden via:

o.v.v. "Revisie riolering Sophialaan 5 A HZ_WABO-22-43127".

3 – Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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

Vergunninghouder draagt zelf zorg voor de aanleg en aansluiting van leidingsystemen voor afvalwater op de bestaande persleiding HPE 160 mm ter hoogte van Sophialaan 5 A. Dit omdat de bestaande persleiding HPE160 mm ter plaatse van Sophialaan 5 A op grond van BW5:20, 2^e lid formeel in eigendom is van de "bevoegde legger" (perceel-eigenaar, diens rechtsvoorgangers of diens rechtsopvolgers).

Voor het aan (laten) sluiten op deze persleiding is geen verzoek tot aanleg en aansluiting via het Online loket van de gemeente Utrecht nodig.

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

3.2 Waterwet en Keur:

In de nabijheid van het bouwwerk en perceel is een oppervlaktewater aanwezig waarop hemelwater kan worden geloosd. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeursregels voor lozingen van hemelwater volgens de Waterwet en de Wet Milieubeheer.

Voor het lozen van hemelwater in een oppervlaktewater en voor werkzaamheden in of rond een oppervlaktewaterlichaam is op grond van de Waterwet en Keur een afzonderlijke toestemming (Watervergunning) van het daartoe gevoegd gezag noodzakelijk. Vaak kan volstaan worden met een melding of het voldoen aan algemene regels.

Meer informatie is te vinden op <https://www.omgevingsloket.nl/> of www.hdsr.nl

3.3 Overige lozingen: "lekwater" overdekte parkeergarage:

Voor afvalwater, afkomstig van een bodembeschermende voorziening of "lekwater" van voertuigen in overdekte parkeergarages, geldt dat dit afvalwater, als bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer, voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op een openbaar vuilwaterriool dient te worden geleid door een olieafscheider en slibvangput die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 858-1 en 2 wanneer de kwaliteit van het afvalwater daar aanleiding toe geeft. Het is aan degene die loost om dit na te gaan (zorgplichtbepaling – hoofdstuk 2 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer).

Constructieve gegevens

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

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

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

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paaltype
- het inheinniveau in meters t.o.v. N.A.P.
- paalbelastingen (rekenwaarden)
- detail af te hakken paalkop (steklengte)
- de plaats van de sonderingen
- de belendende bouwwerken
- de palenstaat (met vermelding van afmetingen en wapening).

Berekeningen van de belasting (verticaal en horizontaal) op de palen.

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

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

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

Grond en waterkerende constructies (o.a. kelder)

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

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

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

Bouwkranen

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

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldragers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid, brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

Overige bescheiden

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.

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.