

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



* - B - H Z W A B O - 2 3 - 1 0 8 8 0 *

Datum 21 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-10880
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor:
het bouwen van 258 woningen en commerciële ruimten op het adres: Perceel onder Berlijnplein 100
Pathé Utrecht Leidsche Rijn.

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

Publicatie

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

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 23 juni 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] 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	[Redacted]

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.

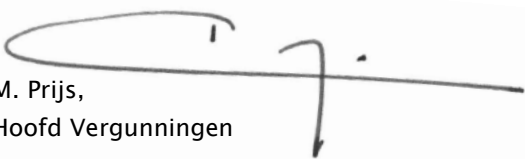
Uitvoering

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

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

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Oost".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Het plan is beoordeeld door de Supervisor van dit gebied. De volgende voorwaarde is van toepassing:
 - In de reactie op het DO is reeds aangegeven dat bemonstering van alle bouwmaterialen nog dient plaats te vinden. Dit is nog niet gebeurd, vandaar een expliciet voorbehoud op de materialen.
De aangegeven belofte zijn zeer hoogwaardige materialen, dat is wel een essentiële voorwaarde om de beloofde kwaliteit ook te kunnen garanderen. Naden en voegen in de plint dienen gevuld te worden voor een robuust beeld. Aandacht zal ook uitgaan naar de voorgestelde kleur van de kozijnen in samenhang met de context.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

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

Voorschriften

Voorschriften Brandveiligheid

- Om volledig te kunnen beoordelen of de nadere indeling van het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, moeten tekeningen met daarop de brandveiligheidsvoorzieningen ten minste drie weken voor de start van de werkzaamheden aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd.
- Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd.
 - a) De noodstroomvoorziening en -verlichting conform Bouwbesluit 2012, art 6.3.
 - 01 In de fietsenstalling van blok C (en een deel van blok E) tussen stramien H-BE/9-14 moet noodverlichting worden opgenomen. (in de fietsenstalling tussen stramien A-BB/9-13 is wel noodverlichting opgenomen)

- B b) De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
 - 01 Afgeleide doelstellingen;
 - 02 Bewakingsomvang;
 - 03 Doormelding naar de brandweer;
 - 04 Certificering van de installatie;
 - 05 Versie van de toegepaste normen;
 - 06 Indeling van de detectiezones;
 - 07 Indeling van de alarmeringszones;
 - 08 Stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - 09 Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;
 - 10 Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
 - 11 Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
 - 12 Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken
- C De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
 - 01 De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
- D De rookmelders conform Bouwbesluit 2012, art 6.21:
 - 01 Bij de woningen van blok E moet in de woonkamer op de begane grond een rookmelder worden opgenomen.
- E Blustoestellen conform Bouwbesluit 2012, art 6.31:
 - 01 In de commerciële ruimten van blok B, C en F moeten draagbare of verrijdbare blusmiddelen worden opgenomen.
- F Bluswatervoorziening conform Bouwbesluit 2012, art 6.30:
 - 01 De bluswatervoorziening moet uitgevoerd worden als een brandkraan met een minimale capaciteit van 60m³/h of een geboorde put met een minimale capaciteit van 90 m³/h. De plaats en uitvoering van de bluswatervoorziening moet in overleg met Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding (opv@vru.nl) worden bepaald

G Overdrukinstallatie conform het ingediende gelijkwaardigheidsverzoek:

- 01 Naast de BMI moet een duurzaam platteland bij de brandweeringang voor de parkeergarage worden opgenomen met de zonering in de parkeergarage overeenkomstig met de tekst van de BMI, waarop is aangegeven welke ingang de brandweer kan gebruiken om een specifieke zone van de garage te kunnen bereiken.

Voorschriften Ecologie

- De Quickscan flora fauna maakt voldoende inzichtelijk dat jaarrond beschermde soorten vrijwel geen mogelijkheden hebben om te nestelen of verblijfplaatsen te hebben in het plangebied. Overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) bij het uitvoeren van de plannen is niet direct te verwachten. Wel kunnen broedvogels aanwezig zijn. Alle broedende vogels zijn tijdens de broedperiode beschermd. Volg de adviezen uit de QuickScan (H5) m.b.t. broedvogels op om overtreding van de Wnb te voorkomen.

Voorschriften Bodem Procesafspraken Leidsche Rijn

- De omgevingsvergunning wordt verleend zonder dat het bodemonderzoeksrapport beschikbaar hoeft te zijn.
- Uiterlijk twee weken voor start bouw is óf door de bouwer/projectontwikkelaar óf door projectleiders van de Opgave Leidsche Rijn-gemeente Utrecht een bodemonderzoeksrapport aangeleverd aan de casemanager WABO (of geüpload in het OLO) én aan “team ondergrond” (bodeminfo@utrecht.nl, zowel PDF en XML-uitwisselingsbestand min. IMSIKB-13 of -14).
- Uit dit onderzoek moet blijken dat de locatie tenminste geschikt is voor het beoogde gebruik.
- Het bodemonderzoek en de geschiktheid wordt gecontroleerd door “team ondergrond” en teruggekoppeld aan de casemanager. Pas na goedkeuring mag gestart worden met de bouw.
- 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.

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

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, eventueel bedrijfsafvalwater 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/of 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,

[Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#)

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

In de nabijheid van de nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig of beoogd waarop afvoeren van overtollig hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel onder specifieke voorschriften mag worden gebracht.

De instructies voor het tijdig indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen naar de openbare riolering of andere voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater vindt u onder *“Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater”*.

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.)

Leidingsystemen voor de afvoer van bedrijfsafvalwater moeten tot buiten het gebouw gescheiden worden gehouden van leidingsystemen van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, indien en voorzover er sprake is van bedrijfsafvalwater als bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer en dat anders is van samenstelling dan huishoudelijk afvalwater of hemelwater.

Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).

Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215

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).

Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. (“Pendelstuk”, rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)

Nieuwe hemelwaterafvoeren (“regenpijpen” –niet zijnde balkonafvoeren) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215 wanneer terreinleidingen onder maaiveld zijn gelegen. 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). Ontlastvoorzieningen *gelegen in de openbare ruimte* (wanneer de gevellijn gelijk is aan de erfgrans) moeten voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en/of Atlas Leidsche Rijn wanneer wordt gekozen voor ontlastputten. Type en aanlegspecificaties op nadere aanwijs van het daartoe bevoegde gezag. Zie ook nader onder *Ontlastvoorzieningen gelegen in openbare ruimte*.

“Balkonwaterafvoeren” conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) vanwege (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool.

In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontpoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.

Nieuwbouwgebieden Leidsche Rijn: wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, dan op 50 cm uit de gevellijn een ontpoppingsstuk van het type PK315 toe (laten) passen (eis Atlas Leidsche Rijn).

Ontlastvoorzieningen gelegen in openbare ruimte:

Als de gevellijn gelijk is aan de erfgrans kunnen de ontlastvoorzieningen alleen in de openbare ruimte worden geplaatst. Voor ontlastvoorzieningen voor hemelwater gelegen in de openbare ruimte, of in een terrein die redelijkerwijs dezelfde of een vergelijkbare functie vervult geldt op grond van het Handboek Openbare Ruimte, de Atlas Leidsche Rijn of nadere aanwijs van het daartoe bevoegde gezag: Afhankelijk van diameter gebouwuittrede en debiet:

aantal en omvang beperken, met in achtnaam van de dimensionering volgens NEN3215, ontlastputten uitvoeren in een standaard PE 315 controleput/onderbak, eventueel in hoogte verlengt met een “schacht” van PVC Ø 315 mm met een “standaard” straatkolkkop (vlakke uitvoering, type volgens HOR) Bovenkant ontlastvoorziening gelijk aan (toekomstige) maaiveldhoogte aanbrengen.

Conventionele hemelwaterafvoeren aan de gevel(s) kunnen ook worden voorzien van een “bladvanger” functionerend als ontlastvoorziening, mits deze op maaiveldniveau zijn gemonteerd. Een “bladvanger” op maaiveldniveau in hemelwaterafvoeren geniet de uitdrukkelijke voorkeur boven het toepassen van “ontlastputten” voor zover het ontlastvoorzieningen aan de straatzijden van het bouwwerk betreft.

HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten Nieuwbouw:

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 (Waterwet artikel 3.5). 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, maar ook om droogteschade te beperken)

De gemeente Utrecht heeft haar beleid hiervoor verankerd in de [Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht en Visie Klimaatadaptatie – Gemeente Utrecht](#) en de daarin opgenomen voorkeursvolgorde voor hemelwaterlozingen luidt:

- *Vasthouden en nuttig gebruiken (Bijvoorbeeld vasthouden in eigen waterretentie),*
- *Infiltratie in de bodem,*

- *Lozen over maaiveld,*
- *Directe lozing in het oppervlaktewater, (indien in de nabijheid van het perceel aanwezig)*
- *Lozen in een hemelwaterstelsel.*

Van gemeentewege geldt voor de afvoer of verwerking van hemelwater van het verhard oppervlak (daken en terreinen) van het perceel dat de voorkeursvolgorde gevolgd wordt. Dat betekent dat als waterveilige en klimaatbestendige maatregel en binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid:

Hemelwater gescheiden moet worden gehouden van huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater en,

Hemelwater moet nuttig worden gebruikt, worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening (bijvoorbeeld op/in de daktuin)

Hemelwater wordt alleen in extreme neerslagsituaties naar een openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater, –niet zijnde een vuilwaterriool–, afgevoerd, maar zonder dat daardoor een negatieve situatie voor de gezondheid of de (water)veiligheid ontstaat of voortduurt. (zo ook niet in de openbare ruimte)

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

De gemeente Utrecht stelt de volgende *functionele* eisen aan hemelwaterbergingsvoorzieningen binnen het perceel.

Een hemelwaterbergingsvoorziening binnen het perceel:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte of een overloop naar een hemelwaterstelsel van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.
- is zodanig ontworpen dat de bergingscapaciteit binnen 24 uur na de neerslaggebeurtenis volledig hersteld is.
- heeft een minimale afvoertijd bij volledige vulling van 10 uur bij vertraagd afvoeren.
- Een hemelwaterbergingssysteem binnen het erf, met een aansluiting op een openbaar hemelwaterriool of openbaar infiltratiesysteem, dient een voorziening te hebben om te voorkomen dat het bergingssysteem direct “leeg” loopt, en daardoor geen vertraagde afvoer plaats vindt.
- 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.

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a

Betreft leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater op en ter plaatse van de grens van het erf:

Plaats: volgens tekening **4765W-G11-OVB-D00** en **4765W-G12-OVB-D00** (Nelissen Ingenieursbureau) versiedatum d.d. 31-03-2023, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.

Onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden gemiddeld 2.40 meter. De minimale onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden dient ten minste 500 mm te bedragen.

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 roodbruin RAL 8023.

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

Betreft leidingwerk voor de afvoer van (overtollig) hemelwater op en ter plaatse van het aansluitpunt op de grens van het erf:

Plaats: volgens tekening **4765W-G11-OVB-D00** en **4765W-G12-OVB-D00** (Nelissen Ingenieursbureau) versiedatum d.d. 31-03-2023, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.

Plaats: tot op 50 cm haaks door de (toekomstige) eigendomsgrens aan de west-, noord- en oostzijde van het perceel en zoveel mogelijk in een vloeiende rechte lijn en over de kortst mogelijke afstand naar de (openbare) hemelwaterriolering aldaar.

Onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden gemiddeld 2.40 meter. De minimale onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden dient ten minste 500 mm te bedragen.

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 (infiltratie of directe lozing).

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de [algemene voorwaarden riolaansluiting Gemeente Utrecht](#) - www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering.

Instructies nieuwe aanleg en aansluiting riolering:

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

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet, -gelet op de omvang van de werkzaamheden-, minstens 12 weken voor aanvang van de werkzaamheden een verzoek bij de gemeente Utrecht worden ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/

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

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de Ontwikkelorganisatie Ruimte- Werken met de stad- Realisatie (OOR-WMDS-REA) behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de grens van het erf door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

De wijze waarop leidingwerk of voorzieningen in de openbare ruimte wordt aangebracht en die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht (gaan) vallen, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en/of Atlas Leidsche Rijn.

Wordt aan de voorschriften niet voldaan, dan kan of mag er niet op openbare voorzieningen voor afvalwater aangesloten worden.

Vloerpeilhoogte t.b.v. voorkomen van instromend hemelwater van de (openbare) weg:

Er moet voldoende aandacht worden gegeven aan het vloerpeil van het bouwwerk ten opzichte van de buitenruimte om te voorkomen dat regenwater vanuit de buitenruimte het bouwwerk in kan stromen. Een neerslaggebeurtenis tot 80mm (80 ltr/m²) veroorzaakt geen schade aan gebouw en infra.

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, artikel 4 van het Besluit Lozing Afvalwater Huishoudens (Blah) is hierop van toepassing.

Overige lozingen: afvalwater afkomstig uit een overdekte parkeergarage:

In een overdekte parkeergarage kan geen sprake zijn van de afvoer van hemelwater, in een overdekte parkeergarage valt immers geen neerslag. Er kan alleen sprake zijn van de afvoer van hemelwater afkomstig uit die delen van een garage die niet overdekt (zouden) zijn. Voor afvalwater, afkomstig van een bodembeschermende voorziening of "lekwater" uit een overdekte parkeergarage, geldt dat dit afvalwater, als bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer, voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op een openbaar vuilwaterriool dient te worden geleid door een olieafscheider en slibvangput die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 858-1 en 2 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).

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.

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 voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

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.