

I

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Datum 29 augustus 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-45294
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 vier woongebouwen met 350 huurwoningen, 38 koopwoningen en een kantoorruimte, aangeduid als blok S4, S5, S6 en S7 op de locatie Kruisvaartkade 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.officiële bekendmakingen.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.

Beslistermijn

Op 18 april 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn. Op 16 mei 2023 en op 26 juni 2023 is op uw verzoek de beslistermijn opgeschort.

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
3.1.5.	Bouwactiviteiten meer dan 50.000.000,00	[REDACTED]
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[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.

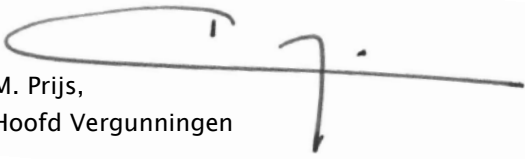
Uitvoering

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

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woongebouwen met 351 huurwoningen en 38 koopwoningen aan de Kruisvaartkade is één ingediend. Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

Reclamanten wonen in een dubbellaagse woonboot aan de Da Costakade tegenover het blok S6 en merken op dat het ontwerp van Next aanzienlijk meer glas heeft dan op eerdere tekeningen. De gevel aan de waterkant op de begane grond en de eerste verdieping zijn bijna geheel van glas. Hierdoor wordt de privacy en het woongenot aangetast vanwege de inkijk in hun woonboot. Reclamanten geven aan dat zijn nu al last van reflectie van zon in hun woning hebben, welke afkomstig is van het HNK gebouw aan de overkant van het spoor en dit zal na realisatie van blok S6 alleen maar toenemen, omdat de te bouwen woningen bijna volledig uit glas bestaan. Er zou een groene gevel komen, maar de verhouding groen in de gevel staat niet in verhouding met het glas. Reclamanten willen dat het aandeel glas in de gevel wordt verminderd, wat al leidt tot minder zonreflectie op hun woonboot. Daarnaast dient er een oplossing te worden gezocht voor de reflectie, door bijvoorbeeld een coating of ingebouwde folie op of tussen de ramen te plaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

De aanvraag is voor een advies voorgelegd aan het Toetsteam, waarin diverse vakafdelingen zoals Stedenbouw, Economische Zaken, Ruimte en Milieu en Duurzaamheid, zijn vertegenwoordigd. Het Toetsteam heeft het plan van een positief advies voorzien.

Advies Toetsteam

Daarbij is, voor zover dit ziet op de ingediende reactie, het volgende overwogen. De aanvraag betreft het bouwen van vier woongebouwen met 351 huurwoningen en 38 koopwoningen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier. De locatie heeft de bestemmingen Wonen en Groen, met de aanduiding van bouwvlakken, maximale bouwhoogten, verplichte onderdoorgangen en onderbrekingen in de bouwblokken alsmede de aanduiding dat lichte bedrijfsactiviteiten op enkele delen toegestaan zijn. Het bouwplan overschrijdt op verschillende plaatsen de toegelaten bouwhoogten en bebouwingsgrenzen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte bij blokken S4, S5 en S6 met circa 0,80 meter gering, omdat:

- de nieuwbouw aan het spoor, gezien vanuit de woonboten, 'in de tweede lijn' staat (achter de eengezinswoningen aan de Kruisvaart);
- de nieuwbouw aan het spoor op grote afstand van de woonboten (tenminste 45 meter) staat;
- de nieuwbouw aan het spoor staat aan de oostzijde van de woonboten waardoor er geen noemenswaardige consequenties zijn voor de bezonning van de woonboten;
- de dakopbouw (de bovenste 2 lagen) circa twee meter vanuit de gevel terug liggen.

Privacy

Wat betreft de stelling van reclamanten dat hun privacy door het bouwplan wordt aangetast, merken wij dat van een onacceptabele inbreuk op de privacy naar ons oordeel geen sprake is. Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is slechts sprake als de afstand van de vensters tot aan de erfgrans van de percelen van reclamanten minder dan twee meter bedraagt en er rechtstreeks uitzicht op de percelen van reclamanten is. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De afstand is in dit geval ruimschoots groter dan twee meter. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Reflectie ramen

Wat betreft hetgeen reclamanten opmerken ten aanzien van de reflectie door zonlicht op de ramen van de te bouwen woningen merken wij op dat de gemeente, behoudens bij monumenten, geen wettelijke eisen kent wat betreft de keuze voor het glas van de ramen. Ook zijn er geen wettelijke kaders waaraan kan worden getoetst wat betreft een eventuele schittering voor de omgeving. Er zijn bovendien geen veiligheidsredenen om niet mee te werken aan het plaatsen van de hoge ramen in de achtergevel van de woningen. Dat zou wellicht anders kunnen zijn als de reflectie van zonlicht op de ramen bijvoorbeeld verkeersonveilige situaties zouden veroorzaken.

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. Ter plaatse geldt bestemmingsplan Kruisvaartkwartier. De locatie heeft de bestemmingen Wonen en Groen, met de aanduiding van bouwvlakken, maximale bouwhoogten, verplichte onderdoorgangen en onderbrekingen in de bouwblokken, en de aanduiding dat lichte bedrijfsactiviteiten op enkele delen toegestaan zijn. De gehele locatie heeft de dubbelbestemming Waarde archeologie. Er geldt een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillinghinder.
2. Het bouwplan overschrijdt op verschillende plaatsen de toegelaten bouwhoogten en bebouwingsgrenzen, en de onderdoorgangen voldoen niet allemaal aan de minimale maat. Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en onder 2 van de Wabo, in samenhang met artikel 4 lid 1 en lid 4 van bijlage II van de Bor aan het plan meegewerkt worden.
3. Het toegelaten aantal woningen binnen het plangebied (431) wordt overschreden en komt met deze aanvraag op 566 woningen. Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo meegewerkt worden zoals aangegeven in artikel 7.6 sub e van de bestemmingsplanvoorschriften.
4. Op 6 juni 2019 is met het besluit met ons kenmerk HZ_WABO-19-07064 toepassing gegeven aan artikel 7.6 sub c van de bestemmingsplanvoorschriften en de eis voor een dove gevel vervallen.
5. Ter plaatse geldt ook Bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Dit plan vereist dat aan het actuele parkeerbeleid voldaan wordt. Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan.
6. De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college voorwaardelijk positief geadviseerd over uw aanvraag.
7. Bij de toetsing van het plan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van de Bouwbesluitfunctie Wonen, Overige gebruiksfunctie, Besloten overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen en het niveau voor nieuwbouw.

Op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van rapportages gelijkwaardige brandveiligheid aan te tonen.

- a. Brandcompartimentsgrootte in afwijking van Afdeling 2.10 van het Bouwbesluit (Rapport DWA, Bouwfysica Kruisvaartkade bouwdeel S4, kenmerk 17161-164905, blz. 7, d.d. 10-03-2023)
- b. Brandcompartimentsgrootte in afwijking van Afdeling 2.10 van het Bouwbesluit (Rapport DWA, Bouwfysica Kruisvaartkade bouwdeel S5, kenmerk 17161-204193, blz. 7, d.d. 10-03-2023)
- c. Brandcompartimentsgrootte in afwijking van Afdeling 2.10 van het Bouwbesluit (Rapport DWA, Bouwfysica Kruisvaartkade bouwdeel S6, kenmerk 17161-204214, blz. 7, d.d. 10-03-2023)
- d. Vluchten door trappenhuis in afwijking van Afdeling 2.12 van het bouwbesluit (Rapport DWA, Bouwfysica Kruisvaartkade bouwdeel S4, kenmerk 17161-164905, blz. 13, d.d. 10-03-2023)
- e. Vluchten door trappenhuis in afwijking van Afdeling 2.12 van het bouwbesluit (Rapport DWA, Bouwfysica Kruisvaartkade bouwdeel S5, kenmerk 17161-204193, blz. 12, d.d. 10-03-2023)

De onderbouwing en motivering in deze rapportage om de gelijkwaardigheid toe te staan wordt door de Veiligheidsregio Utrecht gedeeld, en dat advies wordt overgenomen.

8. Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

1. De kleinste hoogtemaat van een onderdoorgang is 5,6 meter: Stedenbouwkundig is een dubbele verdiepingshoogte (2x3meter) voor de onderdoorgang uitgangspunt geweest. In de bouwplannen is dit ook doorgevoerd. Door constructieve eisen resteert echter een vrije hoogte van 5,60 meter. Omdat het plan voldoet aan de stedenbouwkundige essentie wordt de aanvraag op dit punt positief beoordeeld.
2. De bouwhoogten zijn vastgelegd in het SPVE en vervolgens in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om 10% of 5% van die maat af te wijken om wijzigingen van relatief geringe aard door te voeren mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
3. De overschrijding van ongeveer 0,7 meter in het gebied waar een bouwhoogte van 12 meter toegestaan is noemen wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt gering. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:
 - a. De betreffende bouwdelen staan op grote afstand van de woonboten;
 - b. De betreffende bouwdelen staan aan de oostzijde van de woonboten waardoor er geen noemenswaardige consequenties zijn voor de bezonning van de woonboten;
4. De overschrijding van de toegelaten bouwhoogte van ongeveer 0,8 meter voor de blokken aan de oostzijde (spoorzijde) zijn stedenbouwkundig gering. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:
 - a. De nieuwbouw aan het spoor staat, gezien vanuit de woonboten, 'in de 2e lijn' (achter de eengezinswoningen aan de Kruisvaart);
 - b. De nieuwbouw aan het spoor staat op grote afstand van de woonboten (tenminste 45 meter);
 - c. De nieuwbouw aan het spoor staat aan de oostzijde van de woonboten waardoor er geen noemenswaardige consequenties zijn voor de bezonning van de woonboten;
 - d. De dakopbouw (de bovenste 2 lagen) liggen circa 2 meter terug vanuit de gevel;
5. De bouwhoogten worden op enkele plaatsen overschreden door balustraden/hekwerken. In het vastgestelde SPVE voor het bepalen van de bouwhoogten uitgegaan van het aantal en de hoogte van verdiepingen. De aanvraag voldoet aan deze bouwhoogten. Het toevoegen van balustraden is stedenbouwkundig ondergeschikt ten opzichte van de bouwhoogten en heeft geen nadelige consequenties voor de omgeving. De balustraden zijn voor de veiligheid wel essentieel. De aanvraag wordt daarom op dit onderdeel positief beoordeeld.
6. De aanvrager heeft aannemelijk gemaakt dat het aantal autoverkeerbewegingen onder de grenswaarde van 1800 per etmaal blijft waardoor de toename van het aantal woningen voldoet aan artikel 7.1 sub a van de bestemmingsplanvoorschriften.
7. Het is aannemelijk dat aan de actuele parkeereisen voldaan wordt.
8. In de trillingsrapporten zijn alle maatregelen overwogen welke ook in het bestemmingsplanonderzoek zijn opgenomen. Gebleken is dat niet alle maatregelen doelmatige en/of kosteneffectief zijn. De maatregelen die wel kosteneffectief en doelmatig zijn worden getroffen. Daarnaast wordt bij ieder blok voldaan aan de streefwaarden voor bestaande situaties, en daarmee aan het bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet aan de voorwaardelijke verplichting over trillingen zoals opgenomen in artikel 7.7 sub B en sub C van de bestemmingsplanvoorschriften.

Besluit

Het volgende is besloten:

- Af te wijken van de voorschriften uit het bestemmingsplan.
- Omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van dit bouwplan.

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. De volgende onderdelen moeten voor uitvoering daarvan ter goedkeuring aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De uitvoering moet daarna in overeenstemming daarmee uitgevoerd worden.
 - a. de volledige uitwerking van de daktuinen en installaties van de blokken S4, S5 en S6.
 - b. een gevelfragment van de voile van blok S4
 - c. een mock-up van de waterslagen van de kroon van S7 (de ronding vraagt aandacht).
7. Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur. In een bijlage bij dit besluit treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.
8. 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. In de plattegronden van de rapportage brandveiligheid van bouwdeel S7 moet het volgende worden opgenomen:
 - a. Weerstand tegen rookdoorgang;
 - b. Blustoestellen;
 - c. Vluchtrouteaanduidingen;
 - d. Renvooi.
9. 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 brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535 (voor de parkeergarages van bouwdeel S4/S5 en S6/S7):
 - i. Afgeleide doelstellingen;
 - ii. Bewakingsomvang;
 - iii. Doormelding naar de brandweer;

- iv. Certificering van de installatie;
 - v. Versie van de toegepaste normen;
 - vi. Indeling van de detectiezones;
 - vii. Indeling van de alarmeringszones;
 - viii. Stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - ix. Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel en nevenpaneel;
 - x. Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
 - xi. Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
 - xii. Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken.
- b. De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575 (voor de parkeergarages bouwdeel S4/S5 en S6/S7): Type en uitvoeringsvorm.
 - c. De vluchtrouteaanduiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.24 en NEN 3011/6088 (voor bouwdeel S7).
 - d. Het gebouw moet zijn voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blusmiddelen om een beginnende brand zo snel mogelijk door de in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden. Deze ontbreken bij bouwdeel S7.
 - e. De droge blusleiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.29 en NEN 1594: Uitvoeringsvorm van de aftappunten (voor alle bouwdelen);
 - f. Van bouwdeel S7 is de DBL op de galerij opgenomen om aan de • inzetdiepte te voldoen. Voor de repressieve dienst is dit een ongebruikelijke plaats die lastig te vinden is. In de lifthal moet daarom i.o.m. de Vru een aanduiding worden opgenomen dat de DBL zich op de galerij bevindt;
 - g. De aan te brengen droge blusleiding moet voldoen aan de voorwaarden gesteld in de NEN 1594 "Droge blusleidingen";
 - h. De voedingsaansluiting moet zich bevinden aan een buitengevel. Plaats, aantal, aanduiding, uitvoering, etc. in overleg met de brandweer;
 - i. De voedingsaansluiting wordt ondergebracht in een kast, hoogte en breedte inwendig ten minste 500 mm, te openen met de standaardsleutel (driekante pen met zijden van 10mm);
 - j. De voedingsaansluiting dient aangeduid te worden met een herkenningsbord als omschreven in de NEN 1594;
 - k. Aan de binnenzijde van de gevelkastdeur moet een eenvoudig en duurzame plattegrond worden aangebracht. Dit is noodzakelijk om eenduidig weer te geven wat door welke leiding wordt gevoed;
 - l. Tijdens de bouwperiode van gebouwen met een uiteindelijke hoogte van meer dan 30 meter moet, zodra de bouwhoogte van 20 meter is bereikt, de droge blusleiding gebruiksgereed aanwezig en bereikbaar zijn. Met het voortschrijden van de bouwhoogte zal de droge blusleiding steeds moeten worden verlengd;
 - m. Bij oplevering van de installatie en daarna eenmaal per vijf jaar moet de droge blusleiding worden beproefd overeenkomstig bijlage A van NEN 1594. Resultaten (testrapport) moeten aan de brandweer worden gezonden.
10. Voordat het gebouw (of delen er van) in gebruik wordt genomen moet van:
- a. de brandmeld- en ontruimingsinstallatie het opleverrapport op basis van bijlage B van de NEN 2535 en 2575 bij het bevoegde gezag worden ingediend.
 - b. de brandmeld- en ontruimingsinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij het bevoegde gezag worden ingediend.
11. U heeft bij de aanvraag een BLVC plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving. Het kan

zijn dat tijdens de voorbereiding van de uitvoering en 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.

12. Uitvoeringsdetails die afwijken van de principe-details moeten, zonodig voorzien van f-factor-berekeningen en Rc-waardeberekeningen, ter goedkeuring overlegd worden.

Aandachtspunten

1. Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken. Hiervoor kan contact opgenomen worden met een 'toezichthouder nieuwbouw' van de afdeling Toezicht via het mailadres risicobeheersing@vru.nl.
2. Een sleutelbuis opnemen bij de brandweeringang van de Bouwdelen S4 en S5: De sleutelbuizen met het VRU-regionale toegangssysteem zijn noodzakelijk voor een snelle en onbelemmerde toetreding tot het gebouw bij brand (DBL) of een eventuele liftopsluiting. De sleutels die in de sleutelbuis worden geplaatst mogen alleen toegang geven tot de algemene (verkeers)ruimtes en de aanwezige liftmachinekamer(s). Voor het bestellen van een VRU-regionaal toegangssysteem kan contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding, via brandweertoegang@vru.nl.
3. 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).
4. Voor informatie over de ligging van het straatpeil kunt u contact opnemen met de gebiedsbeheerder van Stadsbedrijven in het betreffende gebied, bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030.
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 risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

Bijlage constructieve gegevens

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

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 delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

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.

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.

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.

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.

Bijlage Onderdeel riolering en hemelwaterafvoer

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.

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

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

Voor de afvoer of verwerking van hemelwater gelden specifieke voorschriften.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder *"Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater"*.

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

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2022/NTR 3216-2021.
- De leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215)
- 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.
- In afwijking van NEN 3215 art. 4.1.3 (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.) is het toegestaan om het leidingwerk voor huishoudelijk afvalwater te verzamelen op de wijze zoals op de bij de aanvraag gevoegde tekeningen van het leidingverloop is weergegeven, mits de verzamelleidingen gemeenschappelijk wordt beheerd en voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden wordt aangebracht om het niveau van bedrijfszekerheid te bereiken dat vergelijkbaar is met wat NEN-3215 beoogd.
- 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)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).

Overstromingsgevoelige aansluitpunten (lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau):

Voor het leidingsysteem voor de afvoer van afvalwater van de (sanitaire) voorzieningen in de kelder/het souterrain gelden hierna te noemen specifieke eisen op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c en NEN3215.

- Omdat sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging¹) en NTR 3216 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

Aansluiten leidingwerk rioolwaterpomp, bedrijfszekere oplossing:

De meest bedrijfszekere oplossing bij het toepassen van een (verplichte) rioolwaterpomp is door middel van een afzonderlijke gebouwuittrede (zie NEN 3215 art. 4.1.4 en NTR 3216 art. 3.4.2) afvalwater uit de pompunit drukloos en door een afzonderlijke perceelaansluitleiding op de openbare riolering te lozen. (d.w.z. een afzonderlijke perceelaansluitleiding voor alleen de afvoer van huishoudelijk afvalwater vanuit de kelder. Zie voorbeeld afbeelding 3.1 van NTR3216)

Om de afvoer van afvalwater voor lozing in de openbare riolering drukloos te maken moet de persleiding door middel van een ontvangstput type PE 315 (of gelijkwaardig daaraan) drukloos worden gemaakt (diametervergroting vermindert de waterdruk, er mag geen sprake zijn van luchtinsluiting) van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering. De ontvangstput “nagelvast” tegen het bouwwerk of ruim binnen het perceel plaatsen, voorzien van een passend deksel op ca. 30 cm onder maaiveld en op een hart-op-hart afstand van ca. 75 cm ten opzichte van overige gebouwuittreden van het leidingwerk voor afvalwater. Uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput ten minste 125 mm, ten hoogste 160 mm.

Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

Ook voor een (eventueel) afzonderlijk aan te leggen en op een openbaar vuilwaterriool aan te sluiten leiding voor huishoudelijk afvalwater afkomstig van de kelder gelden de aansluitvoorschriften op grond van art. 6.18, 4^e lid onder a van het Bouwbesluit.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe-)leidingplan betreft:

- tekeningnummer S4W-1, schaal 1:100, datum 19-12-2022
- tekeningnummer S5W-1, schaal 1:100, datum 19-12-2022
- tekeningnummer S6W-1, schaal 1:100, datum gewijzigd 01-02-2023
- tekeningnummer S7W-1, schaal 1:100, datum 09-03-2023,

zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning en moet verder worden uitgewerkt en uitgevoerd volgens genoemde voorschriften.

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

- Plaats: volgens tekeningen S4W-1, S5W-1, S6W-1 en S7W-1, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte.

¹ Met deze voorzieningen volgens NEN 3215 en NPR 3216 wordt beoogd te voorkomen dat afvalwater door terugstuwung uit de in de buiten ruimte gelegen voorzieningen voor afvalwater leidt tot wateroverlast in een kelder of souterrain.

- Diameter: minimaal 125 mm, maximaal 160 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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

- Plaats: volgens tekeningen S4W-1, S5W-1, S6W-1 en S7W-1, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte.
- Diameter: minimaal 125 mm, maximaal 160 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

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

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

- Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.
- Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, indien de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen).

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 op de wijze zoals is omschreven in 'Technisch memo hemelwaterberging binnenterrein S4 en S5' d.d. 10 november 2022 en 'Technisch memo hemelwaterberging binnenterrein S4 en S5' d.d. 8 februari 2023.
- Mag slechts worden afgevoerd naar een schoonwaterriool wanneer er redelijkerwijs geen andere lozingsmogelijkheden zijn.

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 *functionele* eisen aan hemelwaterbergingsvoorzieningen binnen het perceel, omdat deze functionele eisen binnen de reikwijdte van de Woningwet² vallen en waarvoor de Gemeente Utrecht het bevoegde gezag is.

Een hemelwaterbergingsvoorziening:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een capaciteit zoals omschreven in het bij de aanvraag gevoegde documenten 'Technisch memo hemelwaterberging binnenterrein S4 en S5' d.d. 10 november 2022 en 'Technisch memo hemelwaterberging binnenterrein S4 en S5' d.d. 8 februari 2023.
- heeft een overloop naar een oppervlaktewater van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.
- heeft een minimale afvoertijd bij volledige vulling van 10 uur bij vertraagd afvoeren.
- 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.

UV HWA systeem ("Pluvia" o.i.d.) indien van toepassing:

- 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 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.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Aanleg en aansluiting binnen herontwikkelingen

Realisatie van gebouw-, en terreinriolering (waaronder toekomstige openbare riolering en bijbehorende voorzieningen) tot en met de aansluitpunten op de (openbare) riolering moet door en onder coördinatie van het Projectteam of opdrachtgever van de herontwikkeling worden uitgevoerd. Er worden geen werkzaamheden aan riolering en watersystemen door of vanwege Stadsbedrijven, afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) uitgevoerd.

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

Overige lozingen: afvalwater afkomstig van balkons en galerijen, "lekwater" overdekte parkeergarage:

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

² Een hemelwaterbergingsvoorziening binnen het perceel heeft immers invloed op de veiligheid, gezondheid, en bruikbaarheid van gebouwen en het open erf.

anders beslist. De reden hiervan is, dat door de samenstelling en eigenschappen van het afvalwater van balkons en galerijen een reële kans voor een negatieve situatie voor de gezondheid of het milieu bestaat of kan ontstaan. Afvalwater van balkons en galerijen zal, gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid ("inwaaiende") neerslag die daarop terecht komt, in verhouding veel afvalstoffen kunnen bevatten door bijvoorbeeld schoonmaakactiviteiten.

Bij een koppeling van "balkonwater" op hemelwaterafvoeren van daken kan het (niet-verontreinigd) hemelwater van daken onnodig vervuild raken. De soort of aard van de openbare voorzieningen voor afvalwater is hierin niet relevant.

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

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).

Tijdelijk lozen van grondwater:

Het lozen van grondwater tijdens de bouwfase (lozen van grondwater bij ontwatering) op de openbare (vuilwater-) riolering is niet toegestaan, tenzij het lozen door de gemeente op grond van het Besluit lozen Buiten Inrichtingen en/of met een maatwerkvoorschrift kan worden toegestaan. Meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl

(toekomstige) Openbare voorzieningen voor afvalwater rond het nieuwbouwwerk:

De Omgevingsvergunning gaat niet over technische eisen aan openbare voorzieningen voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater gelegen in de (toekomstige) openbare ruimte. Deze eisen vallen onder het regime van het Handboek Openbare Ruimte en de ontwerp-, aanleg en overdrachtsprocedures van BinG (Beheer Inrichting en Gebruik) van de gemeente Utrecht. Informatie over de (overdrachts-)procedures is te vinden op: <https://www.utrecht.nl/beheerinrichtinggebruik>

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.