



* - B - H Z W A B O - 2 2 - 3 4 0 3 0 *

Datum 13 februari 2023

Ons kenmerk HZ_WABO-22-34030

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte h

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan . voor:
het bouwen van een parkeergarage op het adres: Proostwetering 80 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.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 17 november 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Uitvoering

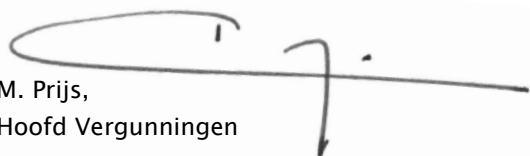
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan "De Wetering". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepaling.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- In het rapport brandveiligheid stallingsgarage FSP, d.d. 13-12-2022 met als referentienummer BI8039-RHD-ZZ-XX-RP-FC-0001 wordt uitgegaan van de aanwezige afstand ten opzichte van de bestaande bouwwerken. Dit kan wel op het eigen (bouw)perceel maar niet naar een ander perceel (Shell). Bij het bepalen van de WBDBO (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegel symmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw.
De noordwest gevel is niet brandwerend uitgevoerd en ligt minder 7,5 meter (utiliteitsbouw) van de perceelsgrens. Hierdoor is brandoverslag naar een ruimte op het andere perceel niet ondenkbaar. Bij nadere beschouwing van deze eis uit de Bouwbesluit 2012, die met name voortkomt uit het toekomstige gebruik van gronden, gaat men ervan uit dat aan beide zijde van de erfgrens tegen elkaar aangebouwd kan worden. In dit geval is de gemeente de eigenaar van het aangrenzende stuk grond en heeft dit zelf in gebruik. Planologisch heeft zij specifiek een brandstofverkooppunt in combinatie met een wasstraat laten ontwikkelen voor het gehele bedrijventerrein. De rechten van dit brandstofverkooppunt worden periodiek via inschrijving door de gemeente in concessie gegeven. De gemeente heeft hiermee privaat- en publiekrechtelijk, direct invloed op de gebruiksmogelijkheden en bebouwing van het aangrenzende terrein.
Gezien de stedenbouwkundige structuur en opzet van het gehele bedrijventerrein en de specifieke invulling en locatie hierin door het brandstofverkooppunt lijkt een toekomstige bebouwing tegen de erfgrens uitgesloten. Hiermee is de eis inzake spiegel symmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens bouwen overbodig gewaarborgd. De huidige afstanden tot de bestaande bebouwing op uw grond zijn respectievelijk 15 meter tot de wasstraat en 30 meter tot het brandstofverkooppunt. In deze zone is een ontsluiting voor beide functies gelegen (straat).

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.2.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "De Wetering" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Het ontwerp is in overeenstemming met hetgeen eerder is aan de supervisor voorgelegd en waarop akkoord is bevonden. De aanvraag is akkoord. De tekening van buitenruimte zal nog aan de supervisor worden voorgelegd ter beoordeling.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- 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.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

Voorschriften Bouwbesluit

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moeten nadere gegevens worden ingediend betreffende de volgende aspecten:
 - A de sterkte van de gehele glazen borstweringen / puiconstructies (kozijn in samenhang met het glas). Deze moeten voldoen aan de statische- en stootbelastingen uit NEN-EN-1991-1-1 bijlagen: NB.A en NB.
 - B Gebouwdelen die kunnen bezwijken als gevolg van aanrijding door een motorvoertuig moeten worden berekend op een botsingbelasting zoals omschreven in NEN 6702.

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

Gemeentelijke erfpachtgrond

- Deze aanvraag heeft betrekking op een pand op gemeentelijke erfpachtgrond. U dient daarom te controleren of het in de aanvraag vermelde (beoogde) gebruik is toegestaan op grond van de erfpachtvoorwaarden. Dit kunt u nagaan in de akte die u bij de koop van het pand van uw notaris heeft ontvangen. Voor een wijziging van het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik van de grond en/of het pand heeft u toestemming nodig van de gemeente. Aan deze toestemming kan de gemeente, als eigenaar van de grond, voorwaarden verbinden. Voor het aanvragen van deze toestemming dient u contact op te nemen met Erfpachtbeheer, te bereiken onder erfpacht@utrecht.nl of via telefoonnummer 14030. Het feit dat deze vergunning is verleend, betekent niet dat daarmee ook de toestemming op grond van de erfpachtvoorwaarden is verleend dan wel zal worden verleend.

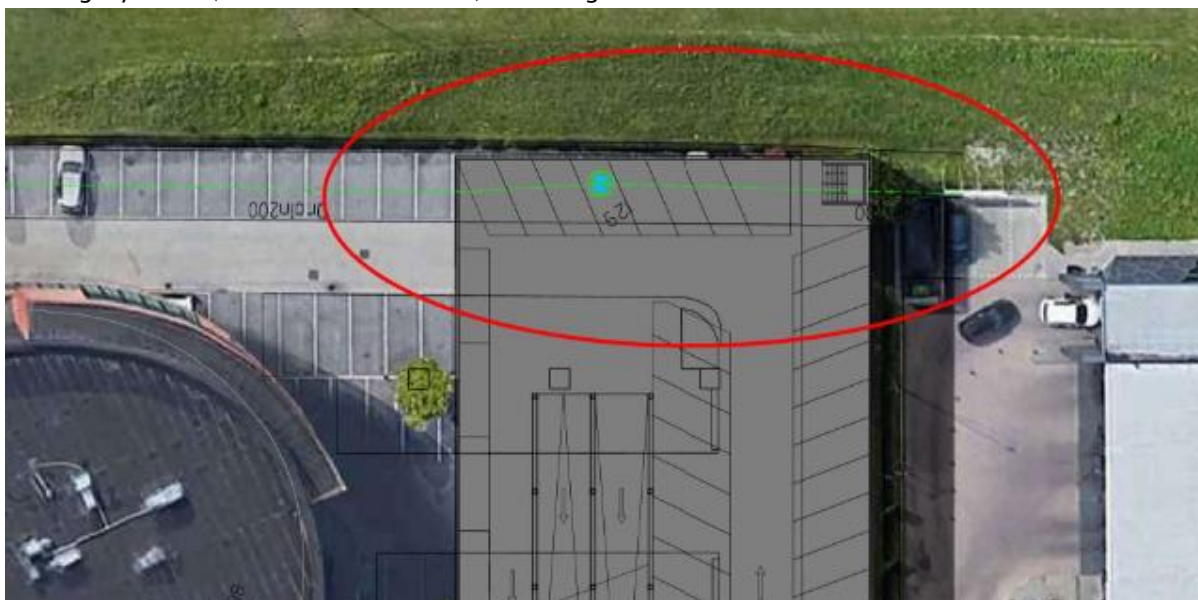
Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

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

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer 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 hemelwaterstelsel aanwezig waarop hemelwater (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht.

Bestaande ontwateringsvoorziening:

Binnen de contouren van de te bouwen parkeergarage is in de bestaande situatie een gemeentelijk drainagesysteem (buisdiameter 200 mm) aanwezig:



Afb 01. contouren nieuwe parkeergarage en ligging gemeentelijke drainage.

Deze ontwateringsystemen moeten worden verplaatst tot buiten de contouren van het nieuwbouwwerk of uit te geven terrein. Het verwijderen of verplaatsen wordt uitgevoerd door, en voor rekening van de bouwontwikkeling en op aanwijzing van de gemeente Utrecht tenzij door de bouwontwikkeling en de gemeente Utrecht anders is overeengekomen.

De goede werking van het ontwateringssysteem mag tijdens en na de bouwwerkzaamheden niet worden belemmerd.

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216-2018 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. (“Pendelstuk”, rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)

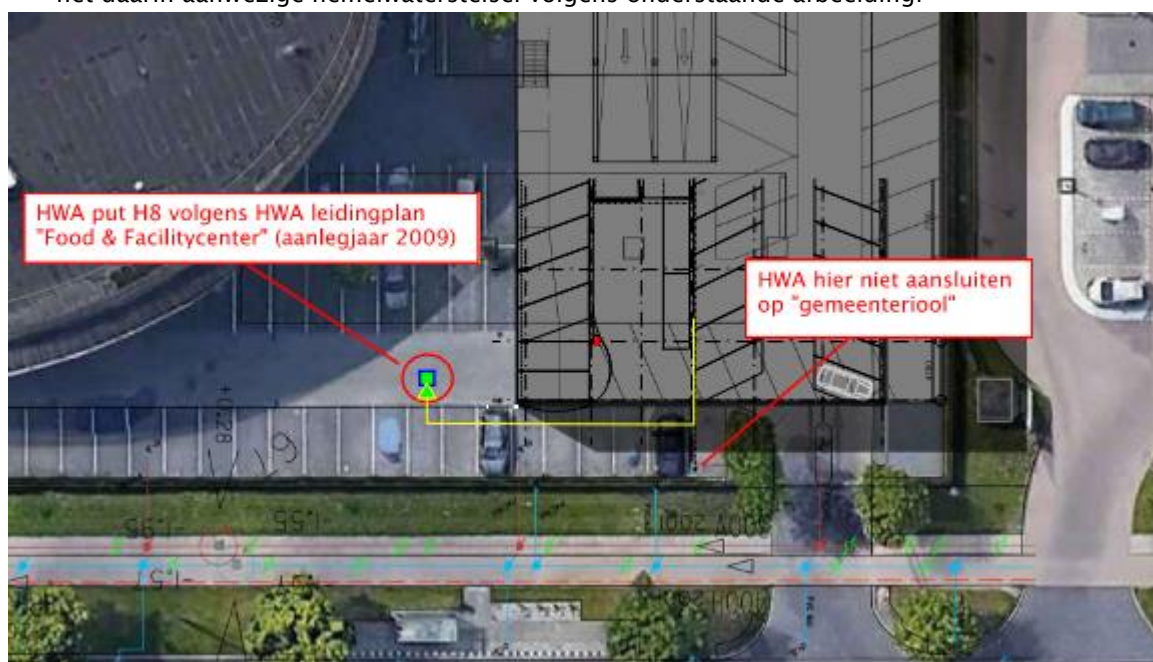
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. Het gaat dan om een voorziening 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).

Hemelwatersysteem bestaande parkeerterrein:

Het bestaande parkeerterrein is voorzien van een "eigen" hemelwaterstelsel voor de afvoer van hemelwater van parkeervakken en andere verhardingen. Voor de bouw van de nieuwe parkeergarage moet dit HWA systeem deels worden gewijzigd, verplaatst of verwijderd om de afvoer van hemelwater van het terrein te waarborgen en de afvoer(en) van hemelwater van de parkeergarage daarop aan te kunnen sluiten.

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

- De HWA verzamelleiding van de parkeergarage zoals weergegeven op aanvraagtekening OGVb-09 "Principe hemelwaterafvoer" aansluiten binnen het bestaande parkeerterrein en op het daarin aanwezige hemelwaterstelsel volgens onderstaande afbeelding:



Afb 02: Aansluitpunt van hemelwatersysteem parkeergarage op HWA terreinriolering.

- Het (laten) aansluiten van leidingwerk voor de afvoer van hemelwater van de parkeergarage moet plaatsvinden op het binnen het terrein gelegen "eigen" hemelwaterstelsel en niet (rechtstreeks) op "het gemeenteriool".
De perceel aansluitleidingen, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd, tenzij een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Overige lozingen: afvalwater afkomstig van (overdekte) parkeergarage:

Voor de bovenste parkeerlaag waarboven zich geen “dak” bevindt, wordt geacht dat dit hemelwater zonder aanvullende zuiveringsmaatregelen via de kortst mogelijk route in het milieu (in casu een hemelwaterstelsel) kan en moet worden geloosd. Lozing van hemelwater volgens artikel 3.3 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

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