

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

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer 06 - [Redacted]
E-mail [Redacted]@utrecht.nl
Bijlage(n)



Datum 15 maart 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-39946
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted],

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor het bouwen van 983 woningen, commerciële ruimtes, een inpandige parkeergarage en een mobiliteitshub op het adres: **Europalaan 32 en 34 e.o. blok 1A en 2A Merwedekanaalzone deelgebied 5** in Utrecht.

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

Publicatie

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

Gebruik maken van de vergunning

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

Verlengen beslistermijn

Op 25 januari 2024 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 voor deze aanvraag zijn als volgt opgebouwd:

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
VI.26.	Archeologie: Aanvraag omgevingsvergunning	€ [redacted]
3.1.5.	Bouwactiviteiten meer dan 50.000.000,00	€ [redacted]
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	€ [redacted]

Voor de berekening van de leges wordt verwezen naar het collegebesluit van 19-12-2023, welke op 23-12-2023 als volgt is gepubliceerd:

Werkwijze afhandeling aanvragen omgevingsvergunning grote projecten voor aanvragen in 2023, 2024 en 2025 ten behoeve van voortgang permanente woningbouw

De berekening van de leges wordt daarmee als volgt:

Leges		
Bouwdelen		Bedrag
B1a	Onderdeel van aanvraag HZ_WABO-23-39946	€ [redacted]
B2a	Onderdeel van aanvraag HZ_WABO-23-39946	
B11	Nog aan te vragen en te verrekenen mits vallend binnen de voorwaarden gesteld in het collegebesluit	
B1b	Nog aan te vragen en te verrekenen mits vallend binnen de voorwaarden gesteld in het collegebesluit	

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 [redacted], inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 06 – [redacted], e-mailadres [redacted]@utrecht.nl

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

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo)
- Het afwijken van de bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 5.4.1 lid 8 van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de maximale bouwhoogte van gebouwen binnen 'overige zone - zone 1' en 'overige zone - zone 2'. In blok B.1A wordt bij gebouw 1C, 3 en in blok B.2A wordt bij gebouw 3A de maximale bouwhoogte overschreden.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 5.4.1 lid 8 van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de maximale bouwhoogte hoogteaccenten van gebouwen binnen 'overige zone - zone 1' en 'overige zone - zone 2'. In blok B.1A wordt bij gebouw 1A, 1B, 4B en in blok B.2A wordt bij gebouw 1A, 6A de maximale bouwhoogte voor hoogteaccenten overschreden.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 5.4.1 lid 7 van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling dat de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,5 meter is. De hoogte van de eerste bouwlaag van gebouw 4E bedraagt 3,4 meter.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 5.1 lid 4 van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1". Het verstrekken van logies voor tijdelijk verblijf (Short Stay) valt niet binnen de activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan binnen de functie 'gemengd'.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria en de opgenomen afwijkingsmogelijkheden genoemd in het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Merwede.
- Daarnaast is op het adres het Chw bestemmingsplan "Algemene regels Utrecht" van toepassing waarmee geen strijdigheden zijn geconstateerd.
- De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.
- 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

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingregel, artikel 5.10 voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte en artikel 5.8.10 voor het verstrekken van logies voor tijdelijk verblijf (Short Stay), van het bestemmingsplan.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Besluit Omgevingsrecht (BOR), Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012. Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van nieuwbouw niveau en heeft betrekking op de volgende functies:
 - Woonfunctie
 - Woonfunctie voor studenten
 - Bijeenkomstfunctie
 - Kantoorfunctie
 - Logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24-uursbewaking
 - Sportfunctie

- Winkelfunctie
 - Overige gebruiksfunctie
 - Besloten overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen
- De aanvraag voldoet onder de voorwaarden genoemd onder het kopje 'voorschriften brandveiligheid'.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet onder voorwaarden aan de betreffende criteria, zie bijlage 2 bij dit besluit.
 - De provincie Utrecht heeft op 24 september 2020 een vergunning in het kader van artikel 2.7, tweede en derde lid, van de Wet natuurbescherming afgegeven voor de nieuwbouwlocatie deelgebied 5 van het gebied Merwedekanaalzone in Utrecht. Deze vergunning is geldig voor wat betreft de realisatiefase tot 31 december 2029.
 - In het kader van de Wet Geluidhinder is voor deelgebied 5, Europalaan fase 1, een Hoge Waarde Besluit afgegeven op 15 december 2021. De notitie van oktober 2023 van Buro Bouwfysica is conform dit besluit. Het bouwplan voldoet daarmee aantoonbaar aan de gestelde eisen uit het Hogere Waarde besluit.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 5.1 lid 4 en 5,4,1 lid 7 en 8 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 5.10 en artikel 5.8.10 van het bestemmingsplan.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De overschrijding van maximaal 5% van de bouwhoogte is aanvaardbaarheid en levert een positieve bijdrage aan de kwalitatieve doeleinden op gebouwniveau.
- Er kan tevens medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor het verstrekken van logies voor tijdelijk verblijf (Short Stay). Hieronder vindt u de motivering van de afdeling Economische Zaken:

Voorziet in behoefte aan expats

Short stay voorziet in een behoefte aan tijdelijk verblijf ten behoeve van expats. Dit blijkt onder meer uit het onderzoek van Decisio uit 2019. Short stay in woningen is vanaf april 2026 niet meer mogelijk, dat is de reden dat er ontwikkelruimte van 300 eenheden is voor nieuwe vormen van short stay ten behoeve van expats. De 85 units bij Merwedekanaalzone zitten in deze maximaal 300 eenheden voor expats voor de gemeente Utrecht. Ruimte voor internationale kenniswerkers die voor kortere tijd in Utrecht willen verblijven levert een bijdrage aan het Utrechtse vestigingsklimaat van internationaal opererende bedrijven.

Zorgt voor gewenste gemengde wijk

Het is niet de intentie dat Merwedekanaalzone een monofunctioneel gebied wordt. De doelstelling is dat MWKZ een gemengde wijk met stedelijke voorzieningen wordt waar naast wonen ook andere functies zijn als werken, logies, horeca en recreatie. MWKZ wordt een autoluwe wijk. De functie van short stay past in het gewenste profiel van een gemengde, duurzame wijk met minimaal autogebruik. Expats die tijdelijk wonen in Utrecht hebben veelal geen auto en maken gebruik van de voorzieningen in de buurt.

Financiële haalbaarheid plan

De short stay units leveren een positieve bijdrage aan de financiële haalbaarheid van het plan.

Bovenstaande betekent dat de 85 eenheden short stay in de Merwedekanaalzone aanvullend op de woningen op deze plek wenselijk en geschikt is.

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 aan te leveren gegevens ontvangen wij graag uiterlijk 3 weken voor start van de (bouw)werkzaamheden. De werkzaamheden mogen niet starten alvorens de gegevens beoordeeld en akkoord bevonden zijn.
- 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. In Bijlage 1 treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.
- U heeft bij de aanvraag een concept BLVC plan ingediend. Het concept BLVC plan maakt geen onderdeel uit van deze vergunning. Een definitief BLVC plan ontvangen wij graag 3 weken voor start van de (bouw)werkzaamheden. De werkzaamheden mogen niet starten alvorens een akkoord op het BLVC plan gegeven is. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Deze gegevens moeten dan op verzoek van de eerder genoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- Het advies en bijbehorende voorwaarden van de Commissie Welstand en Monumenten vindt u in bijlage 2 van dit besluit. De werkzaamheden mogen niet starten alvorens een akkoord van de commissie is ontvangen.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

1. 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.
 - c) de sprinklerinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij het bevoegde gezag worden ingediend.
 - d) De droge blusleiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.29 en NEN 1594:
 - Uitvoeringsvorm van de aftappunten
 - e) Toetreding brandweer conform Bouwbesluit 2012, art 6.36:
 - Uitvoeringsvorm
 - Locatie
 - f) De brandweerlift conform Bouwbesluit 2012, art 6.39 en NEN-EN81-72:
 - De zogenaamde 'Verklaring van overeenstemming'.

Overige voorschriften Bouwbesluit

1. De commerciële ruimten zijn nog niet voorzien van een inrichting. Afhankelijk van de later in te vullen functies van deze ruimten, dient er voor deze functies aangetoond te worden dat deze uiterlijk 3 weken voor ingebruikname voldoen aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit; met betrekking tot brandveiligheid, bruikbaarheid en gezondheid.
2. De begroeiing in de binnentuin en nabij balkons en galerijen dient te worden onderhouden, zodanig dat door de begroeiing geen onveilige situatie kan ontstaan zoals een opstapmogelijkheid.
3. Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet een rapportage worden ingediend betreffende de kierdichting. Tenminste vier weken voor de oplevering dienen blowerdoortesten uitgevoerd te worden en de rapportage met meetresultaten ingediend te worden bij de genoemde toezichthouder. De locaties dienen vooraf met de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving overlegd te worden. Pas na akkoord van de genoemde toezichthouder mag overgegaan worden tot uitvoering van de blowerdoortesten. Na uitvoering van de testen dienen de meetresultaten in een rapportage verwerkt te worden en ter goedkeuring aan de genoemde toezichthouder aangeboden te worden. Uit de blowerdoortesten dient te blijken dat de $q_{v,10}$ -waarde ten minste voldoet aan de in de BENG-berekening(en) gestelde eisen.
4. De definitieve installatietekeningen en -berekeningen van mechanische ventilatievoorzieningen, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de vereisten van afdeling 3.6 van Bouwbesluit 2012 dient uiterlijk 3 weken voor ingebruikname ter controle te worden aangeleverd.

5. Wanneer de definitieve opbouw en toe te passen materialen bekend zijn van de HSB-gevels en kozijnen dient er aangetoond te worden dat de gemiddelde Rc-waarde van de gevels minimaal $4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ betreffen.
Deze gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor het uit te voeren werk te worden aangeleverd ter beoordeling en goedkeuring.
6. De buitenunit van de lucht-water warmtepomp wordt door derden op het dak geplaatst. Er dient voor ingebruikname van het pand te worden aangetoond dat er aan de minimale geluidseisen uit artikel 3.9 van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Voorschrift zorgplicht flora en fauna

- De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle dieren en planten (beschermde en niet beschermde). Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moeten worden. Wanneer men tijdens de werkzaamheden dieren tegenkomt, dient men deze gelegenheid te geven om te vluchten of men dient de dieren naar een veilige plek over te zetten. Het opzettelijk verwonden of doden van dieren is verboden.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen eventueel aanwezige egels, kikkers, padden, salamanders en overige kleine dieren te worden verplaatst naar een veilige locatie in de directe omgeving, dan wel dienen maatregelen getroffen te worden zodat dieren zelfstandig een veilig heenkomen kunnen vinden. Door vanuit één punt te werken krijgen grondgebonden dieren de gelegenheid te vluchten.
- Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een ter zake deskundige. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan. De deskundige bepaalt hoe en wanneer de werkzaamheden kunnen worden voortgezet.

Voorschrift mobiliteit

Autoparkeren

Voor de ontwikkeling van fase 1 van deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone is conform het Bestemmingsplan voorzien in maximaal 1.200 parkeerplekken in het gebied zelf, en aanvullend daaraan maximaal 437 parkeerplekken in de vorm van Parkeren op Afstand. De capaciteit hiervoor is voorzien in de P+R Westraven. Voor alle plekken geldt dat er sprake is van gemengd gebruik, waarbij er geen sprake is van een harde koppeling tussen een specifieke parkeerplek en gebruiker, behalve bij gehandicapten en deelauto's.

Per ontwikkeling wordt een parkeerbalans opgesteld, waaruit de behoefte aan autoparkeerplekken naar voren komt. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013) gebiedstype A2, met dien verstande dat de afwijkingsbevoegdheden uit paragraaf 5.2 van deze Nota waaronder de aanwijzing als maatwerkgebied op de volgende wijze worden ingevuld:

- a. een korting tot 30% op het bewonersdeel van de parkeernorm bij woningen door inzet van deelauto's;
- b. een korting van 10% door additioneel fietsparkeren;
- c. parkeren op loopafstand en op afstand in een P+R (zie lid 5.4.10);
- d. een lagere parkeernorm voor bezoek (maatwerk, onderbouwd in het concept).

Aangezien er op blokniveau geen sprake is van optimaal dubbelgebruik, wordt er ook op gebiedsniveau een parkeerbalans bijgehouden. Het benodigde aantal parkeerplekken is – op basis van de meest recente inzichten in de overall programmaverdeling en woninggrootte in Merwede – op gebiedsniveau ten minste 1.174 plekken in de wijk zelf en 359 op afstand. In deze aantallen kunnen nog wijzigingen optreden doordat wijzigingen optreden in het programma van de blokken waarvoor nog geen vergunning is aangevraagd.

De volgende aantallen parkeerplaatsen zijn voorzien conform de meest recente inzichten:

- 494 plekken in blok 1A;
- 380 plekken in blok 8;
- 191 plekken in blok 11;
- 116 plekken in blok 13.

Op basis van bovenstaande aantallen worden er 1.181 definitieve plekken gerealiseerd in fase 1 van deelgebied 5. Indien blokken zonder parkeergarage eerder worden opgeleverd dan de blokken waarin wel parkeerplekken aanwezig zijn, wordt ter plekke van blok 2B tijdelijk parkeercapaciteit op maaiveld gerealiseerd. Deze grond is in eigendom van de gemeente. Indien uiteindelijk nodig kunnen hier totdat de eerste blokken met parkeercapaciteit in fase 2 van de ontwikkeling van deelgebied 5 maximaal 19 plekken op maaiveld worden behouden, waarmee het bestemmingsplanmaximum van 1.200 plekken wordt bereikt.

De P+R Westraven wordt ruimte gereserveerd voor Parkeren op Afstand. De P+R wordt naar verwachting in 2025 verbouwd om hem geschikter te maken voor bewoners van Merwede, o.a. door extra (afgesloten) fietsparkeercapaciteit te realiseren.

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren gelden de normen zoals opgenomen in Bijlage 6 Regels fietsparkeren. Indien op onderdelen wordt afgeweken van de genoemde uitgangspunten of vereisten, bijvoorbeeld in het geval van de gemiddelde ruimte per fietsparkeerplek of de hoog-laagverhouding van de fietsenrekken, is hier vooraf akkoord op gegeven door de Gemeente op basis van een onderbouwing vanuit de ontwikkelaar. In het geval van de blokken 1A en 2A is dit het geval bij de hoog-laagverdeling van de fietsparkeerrekken. Dit is akkoord, vanwege het direct toekennen van fietsparkeerplekken aan individuele huurwoningen zoals Greystar ook elders in Nederland doet. Dit leidt bewezen tot een goed gebruik van de hoge rekken en een overmaat van fietsparkeercapaciteit t.o.v. andere appartementenblokken van Greystar met hetzelfde woonconcept.

Voor medewerkers en bezoekers van voorzieningen en voor bezoekers aan bewoners wordt voorzien in fietsparkeercapaciteit op een aantal gedeelde locaties in de wijk. Het gaat hierbij om een vijftal gebouwde fietsparkeergarages met in totaal circa 2.500 fietsparkeerplaatsen. Daarnaast wordt er voor circa 1.500 fietsen plek gecreëerd op maaiveld in de openbare ruimte. Op basis van de meest recente programma inzichten wordt een fietsparkeerbalans bijgehouden. Die leidt tot een totale fietsparkeereis van 3.915 plekken, rekening houdend met dubbelgebruik. Daarbij is tevens rekening gehouden met extra fietsparkeercapaciteit t.b.v. het verlagen van de autoparkeernorm.

Voorzieningen

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 'Nieuwe activiteiten en voorzieningen alleen met vergunning' voor de activiteit Wonen, moet door de aanvrager aangetoond zijn dat op het moment dat het eerste cluster nieuwbouwwoningen in gebruik is genomen, er in het

plangebied een voorziening in gebruik is en in stand wordt gehouden voor dagelijkse detailhandel, een huisartsenpost en een apotheek. Er zijn twee supermarkten voorzien in blok 1A respectievelijk blok 13. Een zorgcentrum is voorzien in blok 8. De verwachting is dat hiervoor in 2024 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Tijdelijke voorzieningen zijn toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor de hiervoor genoemde voorzieningen. Indien een van bovengenoemde voorzieningen niet tijdig gerealiseerd is, zal indien noodzakelijk worden voorzien door middel van een tijdelijke voorziening. Hierbij zal – evenals bij autoparkeren – gebruik worden gemaakt van de grond ter plekke van blok 2B, welke in gemeente-eigendom is.

Overige onderdelen mobiliteit

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [5.3 'Nieuwe activiteiten en voorzieningen alleen met vergunning'](#) voor de activiteit Wonen, moet door de aanvrager aangetoond zijn dat op het moment dat het eerste cluster nieuwbouwwoningen in gebruik is, er één of meer mobiliteitshubs in werking zijn en in werking blijven die voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Een mobiliteitshub is gelegen op een centrale plek in het plangebied, nabij loop-, fiets- en openbaarvervoervoorzieningen, centrale gebouwde parkeervoorzieningen, en de niet woonfuncties volgens '*Tabel 1 Programma niet woonfuncties*' van lid [5.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan](#).
2. Een mobiliteitshub bestaat uit een mobiliteitswinkel, logistieke service, buffer (voor voertuigen en goederen) en een digitaal managementsysteem om de deelmobiliteit te bedienen en de reductie van autogebruik te ondersteunen (mobiliteitshub). Huisvesting van deze voorzieningen in niet permanente gebouwen is toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor de genoemde voorzieningen in deze regel.
3. De 2e mobiliteitshub moet beschikbaar zijn voor ingebruikname van het laatste cluster nieuwe woningen.
4. Het Mobiliteitsconcept Merwede wordt bewaakt en beheerd.
5. Het Mobiliteitsconcept Merwede wordt doorontwikkeld.
6. De functie van mobiliteitsregisseur is ingesteld en ingevuld.

De twee mobiliteitshubs zijn voorzien in de blokken 1A en 11. Indien andere clusters woningen eerder gereed zijn dan bovengenoemde blokken, kan tijdelijk worden voorzien in een mobiliteitshub ter plekke van blok 2B, welke grond in gemeentelijk eigendom is.

Het mobiliteitsconcept Merwede wordt bewaakt, beheerd en doorontwikkeld door het Mobiliteitsbedrijf Merwede. Dit bedrijf is inmiddels opgericht. Van daaruit worden de voorbereidingen getroffen om bij oplevering van de eerste woning te kunnen voorzien in de benodigde dienstverlening. De rol van Mobiliteitsregisseur valt binnen dit Mobiliteitsbedrijf. Momenteel wordt die rol tijdelijk waargenomen door de directeur. Uiterlijk voor de start van de dienstverlening is – aanvullend aan de directeur – een separaat persoon aangesteld om deze rol in te vullen.

Voorschriften met betrekking tot afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater 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 beoogd of aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar hemelwaterriool of stelsel beoogd of aanwezig 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.
- 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 3215-2018 art. 4.1.3).
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe-)leidingplan betreft:

- tekening Merwede B1A 3181GNH-X3-V-EOU001A, schaal 1:200, datum 28-08-2023 en
- tekening Merwede B2A 3181GNH-X3-V-EOU001A, schaal 1:200, datum 12-07-2023,

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 Merwede B1A 3181GNH-X3-V-EOU001A en Merwede B2A 3181GNH-X3-V-EOU001A, 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 roodbruin RAL 8023.

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

- Plaats: volgens tekeningen Merwede B1A 3181GNH-X3-V-EOU001A en Merwede B2A 3181GNH-X3-V-EOU001A, 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 groen RAL 6024 (codering infiltratie of directe lozing).

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

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, omdat de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstopningsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen).
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstopningsstukken en/of inspectiemogelijkheden 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 geleverd. 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 geleverd.

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 geleverd. (Hemelwaterzorgplichten Waterwet artikel 3.5)

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

- Moet verwerkt worden op de wijze zoals aangegeven in de documenten DO Buitenruimte B1A d.d. 30 november 2023 en DO Buitenruimte B2A d.d. 29 november 2023 zoals gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

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 Woningwet¹ vallen en waarvoor de Gemeente Utrecht het bevoegde gezag is.

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

Een hemelwaterbergingsvoorziening:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte, een overloop naar een hemelwaterstelsel of naar een oppervlaktewater van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.
- is ontworpen op basis van goed inzicht in de infiltratiecapaciteit van het perceel en gebied, wanneer gekozen wordt voor afvoer middels infiltratie in de bodem.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.
- heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.
- geeft op een eenvoudige wijze te aller tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.
- Een infiltratiesysteem binnen het erf, met een aansluiting op een openbaar hemelwaterriool of openbaar infiltratiesysteem, dient te zijn voorzien van een overstortdrempel om te voorkomen dat het infiltratiesysteem direct "leeg" loopt, en daardoor geen infiltratie in de bodem plaats vindt.

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 rioolaansluiting 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 perceelaansluitleidingen 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 minstens 18 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag 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 afdeling Stadsingenieurs –SI en/of
- 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 in de openbare ruimte wordt aangebracht, dan wel de uitvoering van die voorzieningen voor afvalwater die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht

worden ondergebracht, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR).

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

Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en) tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Meer informatie over kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:

www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/

Bodemenergiesysteem – Warmte/Koude opslag:

Voor het lozen bij aanleg en onderhoud van een Open Bodemenergiesysteem (Open WKO) gelden de regels van hoofdstuk 3a van het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen en de voorkeursvolgorde voor lozingen volgens art 10.29a van de Wet Milieubeheer. Installatietechnisch moet met deze regels rekening gehouden worden.

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 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.

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 tussen de gemeente Utrecht en rechthebbende is vastgelegd.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- 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.
- 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.
- 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 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](#)
- Als voor de bouwlocatie een tijdelijke wegafsluiting of andere verkeersmaatregel nodig is voor langer dan 4 maanden, moet een aanvraag voor een verkeersmaatregel worden gedaan. Hiervoor krijgt u via het team tijdelijke verkeersmaatregelen (bereikbaar met verkeersmaatregelen@utrecht.nl) de contactgegevens van een wijkverkeersadviseur die samen met u een aanvraag zal voorbereiden.

Vergunning in verband met archeologische waarden activiteit grondwerk (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)

Constateringen

Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht".

Overwegingen

- Uit artikel 2.11 van de Wabo en de vermelde constatering 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.
- De afdeling Erfgoed heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag omdat:
- Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geldt voor de locatie deels een hoge archeologische waarde en deels een middelhoge archeologische verwachting. In gebieden met een hoge archeologische waarde is het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 0,3 m beneden het huidige maaiveld zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in verband met archeologische waarden activiteit grondwerk niet toegestaan. Voor gebieden met middelhoge archeologische verwachting zijn deze grenswaarden respectievelijk 500 m² en 0,3 m diep.
- De medewerkers van de afdeling Erfgoed hebben uw aanvraag beoordeeld. Doel van deze beoordeling was om vast te stellen of de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie een bedreiging vormen voor eventuele archeologische resten in de bodem. Wij hebben ons daarbij onder meer gebaseerd op het rapport J.H.F. Leuving en M. Soldaat, *Plangebied Merwedekanaalzone deelgebied 5 in Utrecht*, Weesp 2018, en op het rapport T. Nales, *Merwedekanaalzone - Deelgebied 5, Gemeente Utrecht (UT). Inventariserend Veldonderzoek (verkennde en karterende fase) Transect-rapport 4321*, Nieuwegein 2023. Uit het onderzoek van de medewerkers is naar voren gekomen dat de voorgenomen werkzaamheden op de locatie naar verwachting archeologische resten zullen verstoren. Daaronder bevinden zich de resten van de Romeinse limesweg. Aan de archeologievergunning worden daarom door ons voorschriften verbonden.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning in verband met archeologische waarden voor de activiteit grondwerk te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften in verband met archeologische waarden activiteit grondwerk. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Voorschriften in verband met archeologische waarden activiteit grondwerk

De voorgenomen werkzaamheden op de locatie kunnen de aanwezige archeologische waarden aantasten. Daarom hebben wij op grond van artikel 40, lid 2 van de Monumentenwet 1988 en artikel 2.22, lid 3, d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de volgende voorschriften verbonden aan deze omgevingsvergunning:

1. Voor het Inventariserend Veldonderzoek – variant Proefsleuven (IVO-P) dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat ter goedkeuring aan de gemeente Utrecht/afdeling Erfgoed wordt voorgelegd;

2. Ter uitwerking van het PvE stelt de uitvoerder van het IVO-P een Plan van Aanpak (PvA) op, dat door de gemeente Utrecht/afdeling Erfgoed moet worden goedgekeurd;
3. De resultaten van het IVO-P worden vastgelegd in een evaluatierapport, dat aan de gemeente Utrecht/afdeling Erfgoed ter goedkeuring moeten worden voorgelegd;
4. Voor het Definitief onderzoek (DO) dient eveneens een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat ter goedkeuring aan de gemeente Utrecht/afdeling Erfgoed wordt voorgelegd;
5. Ter uitwerking van het PvE stelt de uitvoerder van het DO een Plan van Aanpak (PvA) op, dat door de gemeente Utrecht/afdeling Erfgoed moet worden goedgekeurd;
6. De resultaten van het DO worden samen met die van het IVO-P vastgelegd in een rapport, dat aan de gemeente Utrecht/afdeling Erfgoed ter goedkeuring moeten worden voorgelegd;
7. Het archeologische onderzoek is pas afgerond als de rapportage hiervan door de gemeente Utrecht/afdeling Erfgoed zijn goedgekeurd en de vondsten en documentatie van het onderzoek zijn overgedragen aan het gemeentelijk depot;
8. Elk archeologisch onderzoek en alle in deze voorschriften genoemde documenten dienen te voldoen aan de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (in te zien op www.sikb.nl) en de Richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht (in te zien op www.utrecht.nl, digitaal loket, product Archeologie – vergunning en onderzoek);
9. Aan de gemeentelijk archeoloog, [REDACTED], moet schriftelijk of per email [REDACTED]@utrecht.nl/archeologie@utrecht.nl kennis worden gegeven van:
 - de start van het archeologische veldwerk, tenminste een week van tevoren;
 - de beëindiging van het archeologische veldwerk, uiterlijk drie werkdagen na beëindiging.

Let op: voor het beoordelen van de genoemde documenten, dan wel andere werkzaamheden zoals begeleiding worden leges conform de legesverordening geheven.

Bijlage 1: Constructiecontrole

Wij verzoeken u het volgende te overwegen c.q te overleggen:

- Omdat het bemalingsplan van invloed is op de omgeving (zettingen) moet het definitieve bemalingsplan worden overlegd met de invloed daarvan op de omgeving.
- De uitgangspunten voor de berekening van de bouwkuip (werkvolgorde, vervormingen, bovenbelasting) moet worden overlegd.
- Als het voorgenomen bouwplan snel moet worden gebouwd raden wij u aan de gegevens die op grond van art. 2.7 lid 1 van de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) later zou mogen indienen, reeds nu te overleggen als aanvulling op de aanvraag.

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

Grond en waterkerende constructies (o.a kelder)

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

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

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

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen

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

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

Berekeningen

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

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

Overige bescheiden

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

Bouwkuipconstructie

Bemalingsadvies

Een bemalingsadvies met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- de hoeveelheid wateronttrekking in de omgeving;
- de invloed (zetting) op de bouwwerken in de directe omgeving;
- de invloed op wegen en leidingen die direct aan het bouwterrein grenzen.

Tekeningen

Tekeningen van de bouwkuip of keerconstructie voorzien van:

- de uitvoeringsmethode en volgorde van uitvoering;
- plaats van de peilbuizen.
- de omliggende belendingen, wegen, en leidingen;

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat de sterkte, stabiliteit en stijfheid van de onderdelen van de bouwkuip (damplanken, stempels en verankeringen) alsmede de bouwkuip als geheel zodanig is gedimensioneerd dat kans op schade aan omliggende bouwwerken, wegen en leidingen t.g.v. optredende zettingen zo klein mogelijk is.

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

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

Bijlage 2: Advies en voorwaarden Bureau Welstand en Monumenten

Conclusie Bureau Welstand en Monumenten (VTH), 12 januari 2024 HZ_WABO-23-39946 (deel B1A)

Voldoet onder voorwaarden

De Commissie Welstand en Monumenten volgt in haar formele rol als adviseur aan het College bij een aanvraag omgevingsvergunning het advies van het Kwaliteitsteam voor de verdere wettelijke afhandeling.

In samenspraak met het Kwaliteitsteam heeft ze geconstateerd dat aan genoemde opmerkingen m.b.t. de welstandstoets grotendeels tegemoet is gekomen en dat het eerder gepresenteerde wordt waargemaakt in de vergunningaanvraag (m.b.t. blinde bevestiging van beplating etc.).

Bij de bestrating in de nissen is aangegeven dat deze worden uitgevoerd in een 'kleur gelijkend aan de gevelstenen'. Dit is akkoord.

De commissie stemt in onder de voorwaarden dat:

- 1) Bij gebouw 3 het doorgetrokken dak op de hoek boven het balkon op de 5e etage achterwege wordt gelaten. Het Kwaliteitsteam heeft al eerder aangegeven dat ze het essentieel vindt dat de sculpturaliteit behouden blijft. De inkassingen hebben toegevoegde waarde in de geleding van het gebouw, juist ook op de hoek. Het huidige voorstel is op dit punt niet akkoord.
- 2) Bij gebouw 4A de nog te bemonsteren onderdelen ter beoordeling worden voorgelegd.
- 3) Het inrichting- beplantingsplan nog wordt geoptimaliseerd en het beplantingsplan van de tuin ter beoordeling wordt voorgelegd.

Toelichting op punt 3:

Het huidige voorstel is nog niet akkoord. Het voorstel roept nog verschillende vragen op en daarover wil het Kwaliteitsteam nog in gesprek. Doel is een royale aanplant en gevarieerde vegetatie. Een royale aanplant heeft met de maat van de beplanting te maken en de hoeveelheid. Een gevarieerde vegetatie staat voor een diversiteit aan type beplanting, namelijk zowel vaste planten als houtige gewassen (heesters). Dit vraagt een combinatie van afgestemde grondpakketten, waterhuishoudkundige maatregelen en het beplantingsplan. Het Kwaliteitsteam kan instemmen met een minimaal pakket voor volwaardig groen op de daken van 20cm grond oplopend naar 50cm boven constructies in combinatie met het opgenomen waterhuishoudkundige plan en beplantingsplan, op de natuurdaken.

Het Kwaliteitsteam is van mening dat de royale aanplant en gevarieerde vegetatie niet mogelijk is in het geleverde plan waarin de minimale maat lager is dan 20cm en het dikkere pakket oplopend naar 50cm niet op elk natuurdak is toegepast. De geleverde daken zijn niet akkoord.

Daarnaast moet nog aangegeven wordt hoe de natuurdaken berekend zijn: lopen deze ook onder de zonnepanelen door en wat groeit daar dan onder in het geval dat is meegerekend? Ook het aantal heesters op de daken roept vragen op. Er is nu slechts 1 dak met heesters en de pakketten zijn slechts 15cm. Graag ziet zij ook het type heesters aangegeven per dak.

De tuin is op hoofdlijn akkoord, het kwaliteitsteam ziet de uitwerking van de volgende onderdelen ter beoordeling tegemoet.

- Al het op maat gemaakte en ontworpen meubilair en schaaktafel

- Klimhulp klimplanten d.m.v. kabels of netten
- Stalen randen van de moestuinbakken
- Tentdak verankering
- Hekwerken en valbeveiliging
- Dakkas

Conclusie Bureau Welstand en Monumenten (VTH), 12 januari 2024

HZ_WABO-23-39946 (deel B2A)

Volddoet onder voorwaarden

De Commissie Welstand en Monumenten volgt in haar formele rol als adviseur aan het College bij een aanvraag omgevingsvergunning het advies van het Kwaliteitsteam voor de verdere wettelijke afhandeling.

In samenspraak met het Kwaliteitsteam heeft ze geconstateerd dat aan genoemde opmerkingen m.b.t. de welstandstoets grotendeels tegemoet is gekomen en dat het eerder gepresenteerde wordt waargemaakt in de vergunningaanvraag.

Ze stemt in onder de voorwaarden dat:

- 1) Bij gebouw 3A nog inzicht wordt gegeven in de manier waarop de raamkaders worden gemaakt.
- 2) Bij gebouw 4A meer betekenis wordt gegeven aan het patroon. Het huidige voorstel van het 'moeraswoud' oogt nog te mager en te abstract. Verzocht wordt dit punt nader te bestuderen. Hier wordt meer expressie verwacht en/of een hogere intensiteit (patroon over gehele gebouw). Het ontwerp van oktober was in die zin overtuigender.
- 3) Bij gebouw 6A het exacte type beplating en de bevestiging daarvan nog ter beoordeling wordt voorgelegd aan het Kwaliteitsteam (in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven dat dit nog in onderzoek is).
- 4) Het inrichting- beplantingsplan nog wordt geoptimaliseerd.
Het huidige voorstel is nog niet akkoord. Het voorstel roept nog verschillende vragen op en daarover wil het Kwaliteitsteam nog in gesprek.

Toelichting op punt 4:

Doel is een royale aanplant en gevarieerde vegetatie. Een royale aanplant heeft met de maat van de beplanting te maken en de hoeveelheid. Een gevarieerde vegetatie staat voor een diversiteit aan type beplanting, namelijk zowel vaste planten als houtige gewassen (heesters). Dit vraagt een combinatie van afgestemde grondpakketten, waterhuishoudkundige maatregelen en het beplantingsplan. Het Kwaliteitsteam kan instemmen met een minimaal pakket voor volwaardig groen op de daken van 20cm grond oplopend naar 50cm boven constructies in combinatie met het opgenomen waterhuishoudkundige plan en beplantingsplan, op de natuurdaken.

Het Kwaliteitsteam is van mening dat de royale aanplant en gevarieerde vegetatie niet mogelijk is in het geleverde plan waarin de minimale maat lager is dan 20cm en het dikkere pakket oplopend naar 50cm niet op elk natuurdak is toegepast. De geleverde daken zijn niet akkoord.

Daarnaast moet nog aangegeven wordt hoe de natuurdaken berekend zijn: lopen deze ook onder de zonnepanelen door en wat groeit daar dan onder in het geval dat is meegerekend? Ook het aantal heesters op de daken roept vragen op. Er is nu slechts 1 dak met heesters en de pakketten zijn slechts 15cm. Graag ziet zij ook het type heesters aangegeven per dak.

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 erfgrens 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.