

[Redacted address block]



Datum 5 januari 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-04940
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 307 woningen, een sportveld en een parkeergarage op de locatie Ivoordreef, perceelnummer 1402, sectie F te 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 16 mei 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[Redacted]

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [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

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Ivoordreef, Overvecht'.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.
- Het verzoek om gelijkwaardigheid met betrekking tot een goedgekeurde BCRG-verklaring uit de BENG-berekening zal worden opgenomen als een voorschrift en wordt door ons niet als gelijkwaardigheid gezien. De reden hiervan is dat na uitvoering van de werkzaamheden kan worden uitgewerkt dat de aan te brengen installaties een gelijkwaardige oplossing zijn.
- De volgende afwijkingen van de prestatie-eisen genoemd in van het Bouwbesluit 2012 als gelijkwaardig aan te merken:
 - A Realiseren van langere vluchtroutes in afwijking van afdeling 2.12 van het bouwbesluit. (Notitie Beoordeling vluchtveiligheid middengebied (van Blok A) opgesteld door Nieman, ref. 20201360.001 / 25735 d.d. 05-12-2022.
 - B Toepassen van reductie op de brandklasse van deuren, in afwijking van afdeling 2.9 van het bouwbesluit. (Beoordeling vluchtveiligheid middengebied (van Blok A) opgesteld door Nieman, ref. 20201360.001 / 28277 d.d. 12-12-2022.
 - C Toepassen van terugslagkleppen als invulling van weerstand tegen rookdoorgang, in afwijking van afdeling 2.11 van het bouwbesluit. (Beoordeling toepassing Geba terugslagklep, type KRS-M, opgesteld door Peutz, Rapportnr. C2163-2-RA-002, d.d. 21-10-2022.

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. Een toelichting op de aan te leveren gegevens kunt u vinden op pagina 15 van dit besluit onder 'Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden'.

- U moet aantonen dat onderhoud veilig kan worden uitgevoerd zonder gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen of u moet het voldoende duidelijk maken dat de te bouwen gebouwen voldoende gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen hebben. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend.
- Uit de rapportages (met de referenties: 20201360.001 / 25210 – datum: 5 april 2023 (aangepast) en 20201360.001 / 24724 – datum: 5 april 2023 (aangepast) blijken de volgens NTA 8800 aangegeven maximum waarden voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik en minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie. Deze waarden blijven binnen de gestelde maximale, resp. minimale waarden. De berekeningen zijn opgesteld met: Uniec3, versie 3.1.6.3 maar (nog) niet geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online). U moet na uitvoering van de werkzaamheden geregistreerde rapportages overleggen waaruit blijkt aan deze eis daadwerkelijk is voldaan. Pas na goedkeuring van de afdeling VTH (gemeente Utrecht) op deze geregistreerde rapportages, mag het bouwwerk in gebruik worden genomen.
- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving en eventuele opmerkingen en/of aanvullingen zijn aangegeven. Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief 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.
- 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 brandveiligheid

1. 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:

- *De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN*

2535:

- *Afgeleide doelstellingen;*
- *Bewakingsomvang;*
- *Certificering van de installatie;*
- *Versie van de toegepaste normen;*
- *Indeling van de detectiezones;*
- *Indeling van de alarmeringszones;*
- *Stuurfuncties en doormeldcriteria;*
- *Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;*
- *Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);*

- *Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;*
- *Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken*
- *De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:*
- *Type en uitvoeringsvorm.*

2. *De plattegronden van de parkeergarage blok F/G van het brandbeveiligingsconcept van Nieman, 20210955.001/26935 moeten in overeenstemming worden gebracht met de aangepaste brandscheidingen, zoals verwerkt op de plattegronden van "ter Velde & den Besten".*

3. *In het renvooi op tekening 00-703 moet met een algemene tekst de WBDBO en de WDR (rookdoorgang R200) van de woningscheidingen BCDE worden aangegeven (Staat ook in de reactie van OCI d.d. 06-10-2023).*

4. *De vaste deur naast de speedgate in de parkeergarage van blok F/G moet worden opgenomen. (Doordat deze nu in het rood gestippeld is getekend lijkt het alsof dit een keuze is.)*

Overige voorschriften Bouwbesluit

- A Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet een rapportage worden ingediend betreffende de volgende akoestische aspecten:
1. De woning met bouwnummer 070 (type B) in blok E-2 moet aan de zijde van de parkeergarage (blok F) een dove gevel hebben. U moet met een berekening aantonen dat u voldoet aan de volgende eis voor de dove gevel: *"Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering, die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A)".*
 2. De zuidoostelijke wand (de wand die het dichtst bij de woningen ligt) van de parkeergarage moet 'akoestisch gesloten' worden uitgevoerd. Dit moet u aantonen in de rapportage.
- B Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
- 01 de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.
 - 02 de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen een rapportage over de gemeten luchtdichtheid van het bouwwerk als bedoeld in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit.

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.

Bijlage Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid

Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

Zonnepanelen

Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:

- de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
- de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

- Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12

(<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010 (zie onderstaand voorbeeld).



Voorschriften en aandachtspunten:

"Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw".

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

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

De 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 ([Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#), [Visie Klimaatadaptatie– gemeente Utrecht](#)) gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de volgende tekeningen of documenten:

- Tekening *Basis EGW* (installaties grondgebonden woningen) Roel Breman d.d. 19-04-2023,
- Tekening *gebouwinstallaties Blok A* – Roel Breman d.d. 20-04-2023
- Tekening *gebouwinstallaties Blok H* – Roel Breman d.d. 25-04-2023
- Tekening *gebouwinstallaties Blok I* – Roel Breman d.d. 24-04-2023
- Riooltekening buitenruimten – Waterpas_21018-BR-003 d.d. 25-04-2023
- Rapportage Rioolplan Waterpas 21018-RIO-01 d.d. 28-01-2022

Gegevens van de gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater en overtollig hemelwater van Blok F-G (Parkeergarage en sportveld) ontbreken bij de aanvraag, de navolgende voorschriften zijn voor zover relevant ook van toepassing op Blok F-G.

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

Betreft: Installatietechnische uitgangspunten voor gebouw- en terreininstallaties:

Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)

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

Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%). Uitzondering hierop zijn buiten het bouwwerk gelegen systemen bedoeld voor infiltratie van hemelwater in de bodem.

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

Standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van recht boven elkaar gelegen identieke woonfuncties mogen worden aangesloten op een tot buiten het erf aan te brengen verzamelleiding, mits deze gemeenschappelijk wordt beheerd. (NEN 3215 art. 4.1.3).

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

o.i.d.) en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door of vanwege de gemeente geplaatst.

Nieuwe hemelwaterafvoeren (zowel overlaatstroming en gesloten stroming – en niet zijnde balkonafvoeren) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. Met een ontlastvoorziening wordt bedoeld: voorziening die beoogt tijdens onvoldoende afvoercapaciteit van de terreinleiding, andere ondergrondse voorziening en/of de perceelaansluitleiding het overtollige afvalwater zonder nadelige gevolgen af te voeren over maaiveld of verharding buiten het gebouw. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).

Een zgn. “*Bladvanger*” op maaiveldniveau in hemelwaterafvoeren (traditioneel, op basis van overlaatstroming) geniet de uitdrukkelijke voorkeur boven het toepassen van “ontlastputten” voor zover het ontlastvoorzieningen aan de straatzijden van het bouwwerk betreft.

Wanneer hemelwater over maaiveld wordt geloosd is een ontlastvoorziening in dat geval niet nodig. Hemelwater mag alleen over maaiveld worden geloosd indien daardoor geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaat (zo ook niet in de openbare ruimte)

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

UV HWA systeem (“Pluvia” o.i.d.)

Enkele bouwwerken (blokken A, H en I) worden voorzien van een zgn. UV systeem (gesloten stroming) voor hemelwater (“Pluvia”) waarvoor geldt:

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. UV systemen moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening aan de buitenzijde van het gebouw. 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.

Ontlastputten UV HWA systeem (“Pluvia” o.i.d.) gelegen in openbare ruimte:

Als de gevellijn gelijk is aan de erfgrans kunnen de ontlastvoorzieningen alleen in de openbare ruimte worden geplaatst. Voor ontlastvoorzieningen voor (het UV systeem voor-) hemelwater gelegen in de openbare ruimte, of in een terrein die redelijkerwijs dezelfde of een vergelijkbare functie vervult geldt op grond van het Handboek Openbare Ruimte:

Afhankelijk van diameter gebouwuittrede en debiet:

de ontlastputten per gebouwuittrede uitvoeren in een standaard PE 315 controleput/onderbak, eventueel in hoogte verlengt met een “schacht” van PVC Ø 315 mm met een “standaard” straatkolkkop (vlakke uitvoering, type volgens HOR) of, gebouwuittreden zoveel mogelijk samenvoegen (per maximaal 2 stuks) in en tegen de gevel te plaatsen PE ontlastput Ø 600 mm, hoogte inw. tenminste 800 mm, voorzien van een beton/gietijzeren putrand merk TBS, Type RB3223 VR-Vepro, hoogte 240 mm, dagmaat 520 mm v.v. opschrift “RW” in de putrand en voorzien van passende geknevelde open roosterdeksel met jaartal van aanleg. Uitgaande (vrij verval) leiding maximaal 160 mm. Zie voor principe weergaven NTR. 3216 afbeeldingen 7.11 en 7.12.

de kolkkop of roosterdeksel/bovenkant putafdichting gelijk aan (toekomstige) maaiveldhoogte aanbrengen.

Voorschriften t.b.v. aansluiting van-, of lozing uit een UV systeem: zie *Aansluitvoorschrift Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. b (hemelwater)*

Overstromingsgevoelige aansluitpunten (lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau). Betreft o.a. afvoer van liftput blok H:

Voor het leidingsysteem voor de afvoer van afvalwater van onder maaiveldniveau gelegen voorzieningen gelden hierna te noemen specifieke eisen op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c (nieuwbouw en bestaande bouw) en NEN3215 (nieuwbouw)

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)

Het op de openbare riolering aansluiten van leidingwerk om “onder vrij-verval” afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau te kunnen lozen is alleen toegestaan wanneer in de gebouwriolering een terugstuwbeveiliging wordt geplaatst zoals bedoeld in NEN 3215 art.

4.1.4 en aan alle voorschriften van genoemd artikel kan worden voldaan.

Indien hieraan niet wordt voldaan, dan is het plaatsen van een rioolwaterpomp vereist waarmee het lozen van afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau op de openbare riolering tot stand wordt gebracht. In dat geval worden nadere specifieke eisen gesteld aan de aanleg en aansluiting van een persleiding van een rioolwaterpomp op open bare voorzieningen voor afvalwater.

Directe injectiepunten van drukriolering (persleiding rioolwaterpomp) op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

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” onstopningsstuk omdat de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.

Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een onstopningsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen)

HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten:

Het waterbeleid van de gemeente Utrecht zoals verankerd in de [Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht en Visie Klimaatadaptatie – Gemeente Utrecht](#) heeft als doel om invulling te geven aan de waterveiligheids- en klimaatopgaven van de 21^e eeuw. (o.a. om wateroverlast te voorkomen, maar ook om droogteschade te beperken) Daarnaast heeft de wetgever de “*eigen hemelwaterzorgplicht*” in beginsel (Waterwet artikel 3.5) neergelegd bij de eigenaar van het perceel daar waar het hemelwater valt voorzover dat redelijkerwijs van die perceeleigenaar kan worden geleverd.

Op grond van dit beleid en de daarin opgenomen voorkeursvolgorde geldt dat hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute (Wet Milieubeheer artikel 10.29a) terug in het milieu moet worden gebracht. De voorkeursvolgorde voor hemelwaterlozingen luidt:

- *Vasthouden en nuttig gebruiken (Bijvoorbeeld vasthouden in eigen waterretentie),*
- *Infiltratie in de bodem,*
- *Lozen over maaiveld,*
- *Directe lozing in het oppervlaktewater,*

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.

- *Lozen in een hemelwaterstelsel,*
- *Lozen in een vuilwaterriool, alleen wanneer voorgaande routen in volgorde van redelijkheid en doelmatigheid allen redelijkerwijs niet mogelijk zijn.*

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

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

Hemelwater moet nuttig worden gebruikt, worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening (bijvoorbeeld op/in de daktuin) en/of op andere wijze via de kortst mogelijke route in het (aquatisch-) milieu worden teruggebracht.

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

Het is niet toegestaan om leidingwerk onder maaiveld in een wadi te brengen, wadi's zijn bedoeld voor oppervlakkig instromend hemelwater.

Een neerslaggebeurtenis tot 80mm (80 ltr/m²) veroorzaakt geen schade aan gebouw en infra.

Door de afvoer of verwerking van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan (zo ook niet in de openbare ruimte)

Op grond van de gegevens van de aanvraag wordt geacht dat er voldoende invulling wordt gegeven aan de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar als bedoeld in artikel 3.5 Waterwet. Door de aanvrager is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan de gemeentelijke voorkeursvolgorde voor het binnen het perceel verwerken van tenminste 90% van de jaarlijkse neerslagnorm voldaan wordt binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Overige voorschriften terreinleidingsystemen en/of voorzieningen voor afvalwater en hemelwater:

Gelet op de aard, omvang en inrichting van de percelen (anders dan de toekomstige openbare ruimte) moeten de systemen voor de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gelegen in het terrein zodanig worden ontworpen en aangelegd dat deze voldoen voor het boogde gebruik daartoe, en de goede werking daarvan blijvend wordt gewaarborgd. Hieraan kan worden voldaan wanneer ondermeer:

NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019 – *Buitenriolering, aanleg en beproeving* gevolgd wordt,

NPR 3218-2 – *Buitenriolering, richtlijnen voor de gebruiksfase* gevolgd wordt,

NPR 3218-3 – *Buitenriolering, richtlijnen voor onderhoud* gevolgd wordt,

Een waterrobuuste en klimaatbestendige aanleg van leidingsystemen wordt uitgevoerd,

Een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting van het terrein wordt uitgevoerd.

Het vloerpeilen van de nieuwbouwwerken zich op voldoende hoogte t.o.v. omliggende buitenruimten en grondwaterstand bevindt.

Bij hellingbanen of andere laag gelegen delen van een bouwwerk (ten opzichte van het omliggende maaiveld) moet voorkomen worden dat hemelwater vanaf het terrein/van buiten het bouwwerk door afstroming over maaiveld overlast of schade kan veroorzaken in lager gelegen bouwdelen waar zich verblijfsruimten bevinden (Woningwet artikel 1a, Bouwbesluit paragraaf 3.5.1)

In binnen het erf gelegen leidingsystemen voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.

Inspectieputten zijn voorzien van beton/gietijzeren putafdekkingen, inspectieputten zijn toegankelijk vanaf het maaiveld. Inspectieput afdekkingen zijn op maaiveldniveau voorzien van markeringen "VW" en "RW" of vergelijkbaar en daarmee de aard van desbetreffende stelsels markeren.

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

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

- Plaats: zie *Riooltekening buitenruimten – Waterpas_21018-BR-003* d.d. 25-04-2023, aanbrengen tot op 50 cm haaks door de (toekomstige) eigendomsgrens en zoveel mogelijk in een vloeiende rechte lijn en over de kortst mogelijke afstand naar de (openbare) vuilwaterriolering aldaar.
Onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden gemiddeld 2.40 meter. De minimale onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden dient ten minste 500 mm te bedragen.
Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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

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

- Plaats: zie *Riooltekening buitenruimten – Waterpas_21018-BR-003* d.d. 25-04-2023, aanbrengen tot op 50 cm haaks door de (toekomstige) eigendomsgrens en zoveel mogelijk in een vloeiende rechte lijn en over de kortst mogelijke afstand naar de (openbare) hemelwaterriolering infiltratieriolering aldaar.
- Onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden gemiddeld 2.40 meter. De minimale onderlinge h.o.h. afstand tussen gebouwuittreden dient ten minste 500 mm te bedragen.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf, tenzij anders aangegeven.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur groen RAL 6024 (infiltratie of directe lozing).

Gebouwuittreden van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater en (overtollig) hemelwater Blok F-G:

Gegevens van de gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater en overtollig hemelwater van Blok F-G (Parkeergarage en sportveld) ontbreken bij de aanvraag.

Voor de plaats, aanlegdiepte en diameter als bedoeld in artikel 6.18 Bouwbesluit gelden de voornoemde voorschriften, met dien verstande dat gebouwuittreden van leidingwerk voor afvalwater en overtollig hemelwater zich uitsluitend aan de westzijde van dit bouwwerk mogen bevinden (= zijde NIEUW gescheiden rioolstelsel in de buitenruimte)

Aanleveren revisietekeningen van de systemen voor afvalwater:

Vergunninghouder (of zijn/haar gemachtigde) verplicht zich tot het indienen van een deugdelijke revisietekening ("As Built") opgesteld volgens NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019 van het gehele riolerings- en hemelwatersysteem op het terrein. De revisietekening(en) aanleveren in Microstation .dgn bestandsformaat, Autocad-DWG/DXF en in PDF bestandsformaat schaal 1:200 en/of 1:500.

De PDF(-en) moet(en) zijn voorzien van een kader (DIN-A formaten gebruiken met tekenhoofd, legenda en noordpijl). Instellingen van het CAD bestand zijn: global origin (x,y) – 0,0, master-units in meters, resolutie = 1000. De revisietekening moet de gegevens bevatten zoals gesteld in hoofdstuk 16 van NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019.

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

databaseer.wrg@utrecht.nl

o.v.v. "Revisie riolering en watersystemen – Ivoordreef e.o. HZ_WABO-23-04940".

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Aanleg van – en aansluiting op toekomstige openbare voorzieningen voor afvalwater binnen herontwikkelingen:

Realisatie van gebouw-, en terreinriolering (waaronder eventuele toekomstige openbare riolering en bijbehorende voorzieningen) tot en met de aansluitpunten op de bestaande (openbare) riolering moet door-, en onder coördinatie van het Projectteam of op andere wijze uit naam van opdrachtgever van het ruimtelijke initiatief worden uitgevoerd.

Eventueel contact/vooroverleg:

Gemeente Utrecht – Ontwikkelorganisatie Ruimte

A Bal – Projectmanager Omgevingsprogramma Overvecht

mail: andrea.bal@utrecht.nl

Gemeente Utrecht – Stadsingenieurs

D van Dalen–Projectmanager

mail: dimitry.dalen@utrecht.nl

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de Ontwikkelorganisatie Ruimte of de afdeling Stadsingenieurs behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de grens van het erf door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld. De wijze waarop leidingwerk of voorzieningen in de openbare ruimte wordt aangebracht en die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht (gaan) vallen, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR)

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

Lozingen van afvalwater afkomstig van balkons en galerijen:

De afvoerleidingen voor afvalwater van balkons en galerijen mogen niet worden gekoppeld aan de afvoerleidingen voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater van daken, tenzij de gemeente anders beslist. De reden hiervan is, dat door de samenstelling en eigenschappen van het afvalwater van balkons en galerijen een reële kans voor een negatieve situatie voor de gezondheid of het milieu kan ontstaan. Afvalwater van balkons en galerijen zal, gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid ("inwaaiende") neerslag die daarop terecht komt, in verhouding veel afvalstoffen kunnen bevatten door bijvoorbeeld schoonmaakactiviteiten. Bij een koppeling van "balkonwater" op hemelwaterafvoeren van daken kan het (niet-verontreinigd) hemelwater van daken onnodig vervuild raken. De soort of aard van de openbare voorzieningen voor afvalwater is hierin niet relevant.

De zorgplichtbepaling van de Wet Milieubeheer, de voorkeursvolgorde volgens art. 10.29a van de Wet Milieubeheer en hoofdstuk 2, artikel 4 van het Besluit Lozing Afvalwater Huishoudens (Blah) is hierop van toepassing.

Lozingen van “lekwater” overdekte parkeergarage:

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

Tijdelijk lozen van grondwater:

Het lozen van grondwater tijdens de bouwphase (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>

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

Geotechnisch rapport.

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

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 verbindingdetails;
- 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.

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.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

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

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.