

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

Datum 25 maart 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-32436
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]d,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor het bouwen van woningen en kantoren op het Smakkelaarsveld in Utrecht.

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

Publicatie

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

Gebruik maken van de vergunning

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

Verlengen beslistermijn

Op 14 december 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.

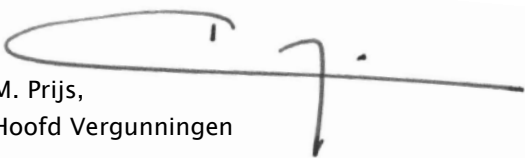
Uitvoering

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

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

Deze omgevingsvergunning is gebaseerd op artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.

Constateringen

1. Het plan bestaat uit de bouw van 3 gebouwen op een gezamenlijke onderbouw.
Terreinvoorzieningen zoals trappen, balustraden, hekken etc. maken geen deel uit van deze vergunning.
2. Ter plaatse geldt bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening. De locatie heeft de bestemming Gemengd. Het plan is in overeenstemming met de toegelaten functies wonen, kantoor, horeca en kleinschalige Leisure. De grenswaarden van het maximaal toegelaten BVO worden niet overschreden. De gebouwen zijn binnen het bouwvlak gepositioneerd en de maximale bouwhoogte wordt niet overschreden. Het parkeren is in overeenstemming met het parkeerbeleid. Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan.
3. Ook geldt bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021. Het bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan omdat aan de voorwaarde met betrekking tot spoortrillingen voldaan wordt.
4. Er is een welstandsadvies aan de commissie voor Welstand en Monumenten gevraagd. De volgende reactie hebben we ontvangen.:
De planontwikkeling Smakkelaarsveld is intensief begeleid door het supervisieteam Beurskwartier. Het supervisieteam heeft een positief advies uitgebracht over het ontwerp onder de voorwaarde dat de schuinte in het detail van aluminium en beton gelijk wordt (zie reactie 3 in het advies van 12 oktober 2023). De commissie volgt dit advies.
Het is duidelijk zichtbaar dat de architecten met zorg en aandacht gewerkt hebben op deze complexe locatie. Gedurende het ontwerpproces zijn adviezen van het supervisieteam ter harte genomen en heeft het ontwerp aan zeggingskracht gewonnen. Ook de inrichting van het park is aansprekend.
Het supervisieteam vindt het in alle opzichten een overtuigend plan. Het betreft een ensemble van drie gebouwen (Parkgebouw, Havengebouw en Kadegebouw). De verschillende functies zijn zichtbaar in de uitwerking van de gevels. In de materialisering is er een goede balans bereikt tussen het beton, de aluminium beplating en de uitstraling van het paviljoen.
5. Bij de toetsing van het plan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van de Bouwbesluitfunctie Wonen, Bijeenkomstfunctie, Kantoorfunctie, Sportfunctie, Overige gebruiksfuncties, Besloten overige gebruiksfunctie voor het stalen van motorvoertuigen en het niveau voor nieuwbouw.
In de aanvraag is op de volgende onderdelen gelijkwaardigheid aangevraagd:
 - a. Een enkele vluchtroute langs andere woningtoegangsdeuren (Kadegebouw & Parkgebouw) in afwijking van afdeling 2.12 van het Bouwbesluit;
 - b. Realiseren van een groot brandcompartiment (Parkeergarage Havengebouw) in afwijking van afdeling 2.10 van het Bouwbesluit;
 - c. De bereikbaarheid van de brandweer in afwijking van afdeling 6.8 van het Bouwbesluit;
 - d. Het ontbreken van de rooksluis in het Havengebouw in afwijking van afdeling 2.12 van het Bouwbesluit;
 - e. De veiligheidsvluchtroute in het centrale trappenhuis die direct bereikbaar is via de parkeergarage (Havengebouw);
 - f. De uitgangen en vluchtroute vanuit de woningen in het Havengebouw vluchten richting de spoorzijde.
 - g. De buitenberging (afdeling 4.5 van het Bouwbesluit) is vervangen door een collectieve fietsenstalling en een berging binnen de woning.

Er is aannemelijk gemaakt dat, met ondermeer toepassing van artikel 1.3, aan het Bouwbesluit voldaan wordt.

6. 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 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. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Besluit

Het volgende is besloten: De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften.

Voorschriften

Algemene voorwaarden

1. U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
2. Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
3. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
4. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
5. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
6. Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur. In een bijlage treft u een overzicht van in te dienen gegevens aan.
7. U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving. Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief is. In de laatste voorbereiding van de bouwwerkzaamheden moet het plan aangescherpt en verfijnd worden. 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.
8. De vergunning betreft geen trappen, balustraden en hekken (vloerafscheidingen) die nodig zijn om het aansluitende verhoogde terrein te ontsluiten en veilig te kunnen gebruiken. Voor het realiseren van deze voorzieningen is een Omgevingsvergunning vereist. Deze voorzieningen moeten tijdig aangevraagd en gerealiseerd worden. De trappen, balustraden en hekken (vloerafscheidingen) doe

nodig zijn om de gebouwen en het verhoogde terrein veilig te laten functioneren moeten gerealiseerd zijn voordat de gebouwen in gebruik genomen worden.

9. De aanwezige spots met koper, lood en minerale olie moeten gesaneerd worden met een BUS-melding. Daarnaast dient een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden naar asbest (crocidoliet). Deze onderzoeks- en saneringsactiviteiten moeten tijdig, voorafgaande aan de bouw uitgevoerd worden, of er moet gemotiveerd aangegeven worden wanneer deze tijdens de bouwwerkzaamheden adequaat uitgevoerd zullen worden.

Voorwaarden met betrekking tot het Bouwbesluit

10. De ramen aan de galerijzijde van het Havengebouw mogen niet als te openen ramen uitgevoerd worden.
11. Voor uitvoering van de afbouw (gevels, niet constructieve indeling, installaties) van het Parkgebouw moeten per individuele woning BENG-berekeningen worden overlegd. De BENG-berekeningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en in de landelijke database zijn geregistreerd. Deze voorwaarde kan vervallen wanneer een wetswijziging van kracht wordt waarmee de eis van berekeningen voor elke individuele woning vervalt.
12. De indeling van woning nummer 6 in het Parkgebouw moet aangepast worden om aan artikel 4.3 sub 4 van het Bouwbesluit te voldoen.

Voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid

13. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk en installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
 - a) De brandveiligheid en rookproductie van de volgende toegepaste materialen conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.8 en 2.9:
 - i. Aantonen dat de tentconstructie voldoet aan brandklasse B en het dakoppervlak brandveilig is, bepaald volgens NEN 6063.
 - b) De uitvoering van de brandcompartimentering conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10:
 - i. Testrapporten/attesten etc. waaruit blijkt dat de toegepaste materialen in brand- en rookwerende scheidingen voldoen aan de betreffende WBDBO, brandwerendheidscriteria, weerstand tegen rookdoorgang etc.
 - ii. (Gevel)details hoe branddoorslag via de gevel wordt voorkomen.
 - c) De natte blusleidingen conform Bouwbesluit 2012, art 6.29 en NEN 1594:
 - i. Bij oplevering aanleveren testrapporten waaruit blijkt dat de natte blusleidingen zijn getest overeenkomstig NEN 1594.
 - d) Toetreding brandweer conform Bouwbesluit 2012, art 6.36:
 - i. Uitvoeringsvorm
 - e) De brandweerliften conform Bouwbesluit 2012, art 6.39 en NEN-EN81-72:
 - i. De zogenaamde 'Verklaring van overeenstemming'
 - f) Luchtbehandelingsinstallatie:
 - i. Type en locatie van brand- en rookkleppen
 - g) De sprinklerinstallatie conform het ingediende gelijkwaardigheidsverzoek:
 - i. Indeling van de sprinklersecties.
 - ii. Stuurfuncties en doormeldcriteria.
 - iii. Uitvoeringsvorm en locatie brandweerpaneel.
 - h) Voordat het gebouw (of delen er van) in gebruik wordt genomen moet van:
 - i. de brandmeld- en ontruimingsinstallatie het opleverrapport op basis van bijlage B van de NEN 2535 en 2575 bij het bevoegde gezag worden ingediend.

- ii. de brandmeld- en ontruimingsinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij het bevoegde gezag worden ingediend (Parkeergarage en Paviljoen).
 - iii. de sprinklerinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij het bevoegde gezag worden ingediend.
 - i) 2. Elk jaar moet gecontroleerd worden of de inventaris op de galerij van het Havengebouw voldoet aan brandklasse A1 volgens NEN-EN 13501-1.
 - j) Tijdens de bouwperiode van gebouwen hoger dan 30 meter, moet zodra de bouwhoogte van 20 meter is bereikt, de droge blusleiding gebruiksgereed aanwezig zijn, met het voortschrijden van de bouwhoogte zal de droge blusleiding steeds moeten worden verlengd.
14. Er wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Utrecht (brandweer), eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken. Hiervoor kan contact opgenomen worden met een 'toezichthouder nieuwbouw' van de afdeling Toezicht via het mailadres risicobeheersing@vru.nl.

Aandachtspunten

1. 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).
2. Voor het brandveilig gebruiken van gedeeltes van het bouwwerk is een gebruiksmelding noodzakelijk. Deze moet ten minste één maand voor in gebruikname gedaan zijn.
3. De locatie heeft de aanduiding Archeologische verwachting-3 en mogelijk is er ook een Archeologievergunning nodig. Voor vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl of 030 - 286 27 56. Indien blijkt dat u geen archeologisch onderzoek hoeft uit te laten voeren en tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten of resten worden aangetroffen, dient dit te worden gemeld bij de afdeling Erfgoed, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet (artikel 5.10).
4. Voor informatie over de ligging van het straatpeil kunt u contact opnemen met de gebiedsbeheerder van Stadsbedrijven in het betreffende gebied, bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030.
5. Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina www.hdsr.nl/vergunningen treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
6. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
7. De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - a. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d. de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e. de vergunninghouder dit verzoekt.

8. Indien risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: richtlijnen boombescherming.
9. 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 constructieve gegevens.

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

Een tekening betreffende het definitieve palenplan (schaal 1:100) voorzien van:

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paaltype
- het inheinniveau in meters t.o.v. N.A.P.
- paalbelastingen (rekenwaarden)
- detail af te hakken paalkop (steklengte)
- de plaats van de sonderingen
- de belendende bouwwerken
- de palenstaat (met vermelding van afmetingen en wapening).

Berekeningen van de belasting (verticaal en horizontaal) op de palen.

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

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

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

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

Activiteit Bouw, onderdeel riolering

Bouwbesluit Afd. 6.4: "Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw".

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, 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.

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

- Tekening *Kelder -2 Totaal Rioleringsinstallaties S--2* – Huygen d.d. 15-09-2023,
- Tekening *Kelder -1 Totaal Rioleringsinstallaties S--1* – Huygen d.d. 15-09-2023,
- Tekening *Entrees Totaal Rioleringsinstallaties S-00* – Huygen d.d. 15-09-2023,
- Tekening *Principeschema VWA PS-W-02* Huygen d.d. 15-09-2023,
- Tekening *Principeschema HWA PS-W-01* Huygen d.d. 15-09-2023,
- Notitie Huygen inzake *Toelichting op Rioleringsplan* d.d. 06-10-2023.

1.1 Beoordeling water en riolering algemeen:

In de nabijheid van de nieuwbouwwerken en percelen is een openbaar vuilwaterriool aanwezig (al dan niet te wijzigen t.b.v. de ontwikkeling) waarop afvoeren en voorzieningen van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

In de nabijheid van de nieuwbouwwerken en percelen is een oppervlaktewater beoogd waarin (overtollig) hemelwater kan worden geloosd. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeursregels voor lozingen van hemelwater volgens de Waterwet en de Wet Milieubeheer. Uitzondering hierop is het Parkgebouw waarbij redelijkerwijs geen oppervlaktewater in de directe nabijheid aanwezig is. Voor de afvoer van (overtollig) hemelwater afkomstig van het Parkgebouw naar een openbare voorziening voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater gelden specifieke voorschriften ter bescherming van de doelmatige werking van die voorziening en ter bescherming van het milieu.

Bijzondere aandacht is nodig voor fasering en planning van de ontwikkeling in relatie tot wijzigingen in de buitenruimte. Dit betreft onder andere de open te graven Leidse Rijn en/of het verplaatsen of verwijderen van openbare voorzieningen voor afvalwater binnen het plangebied. Dit om de (water-)veiligheid tijdens en na de bouw te waarborgen.

2.1. Algemene voorschriften riolering en hemelwatersystemen "binnen het eigen perceel".

(Bouwbesluit afd. 6.4 – Nieuwbouw en bestaande bouw.):

Nadere uitwerking van ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk en bedrijfszekere voorzieningen behorend tot de gebouwriolering volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)

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

Uitvoering van zettingsconstructies bij doorvoeren door scheidingsconstructies volgens Bouwbesluit art. 6.18 lid 2 omdat lucht- en waterdichtheid gewaarborgd blijft.

Op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c. moeten persleidingen die in een "verzamel / ontspanningsput" (zie toelichting op rioleringsplan d.d. 6-10-2023) worden aangesloten aan de binnenzijde van de put zijn voorzien van een straalbreker volgens het Handboek Openbare Ruimte. (tekening nr 6020.Rio.040-17 actuele versie) Vanuit een "verzamelput" moet

afvalwater drukloos worden afgevoerd door een buis met een maximale diameter van 315 mm. Dit geldt ook wanneer persleidingen rechtstreeks en zonder tussengeschakelde "verzamelput" in putten 200820 en 200920 worden aangesloten. Zie voorschrift 2.4.

2.2 HWA systeem, uitgangspunten en voorschriften:

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)

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. 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 gevergd.

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

Notitie Huygen inzake *Toelichting op Rioleringsplan* d.d. 06-10-2023 stelt dat:

"Er zal een waterretentiesysteem worden aangebracht op alle daken, in combinatie met een groene dakinrichting. Het opgevangen water wordt zolang mogelijk vastgehouden en benut door de beplanting op de daken. Slechts wanneer hevige regenval wordt verwacht zal het retentiesysteem worden geleegd. Het nu beoogde systeem is Optigrun, waarschijnlijk de WRB 85, hierin kan de hoeveelheid van een bui van 70 mm in een uur worden geborgen.

Door de combinatie met het retentiesysteem, zal het hwa-systeem alleen in werking zijn wanneer het retentiesysteem volledig is gevuld of voorafgaand aan een verwachte langdurige hevige regenbui."

Op grond hiervan acht de gemeente Utrecht dat er voldoende invulling wordt gegeven aan de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar als bedoeld in artikel 3.5 Waterwet en is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan de gemeentelijke voorkeursvolgorde voor het binnen het perceel verwerken, of het op andere wijze via de kortst mogelijke route in het milieu terugbrengen van hemelwater voldaan wordt binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Aanvullend daarop geldt dat:

de in de notitie genoemde maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, uitsluitend hemelwater van het Parkgebouw wordt alleen in extreme neerslagsituaties naar een openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van stedelijk afvalwater, afgevoerd, maar zonder dat daardoor een negatieve situatie voor de gezondheid of de (water)veiligheid ontstaat of voortduurt. Het lozen van (overtollig) hemelwater, anders dan afkomstig van het Parkgebouw in een openbare voorziening voor de inzameling en transport van afvalwater als bedoeld in art 1.1 Wet Milieubeheer is niet toegestaan. 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) Een neerslaggebeurtenis tot 80mm (80 ltr/m²) veroorzaakt geen schade aan gebouw en infra.

2.3. 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 inrichting wordt uitgevoerd.

Het vloerpeilen ($P=0$) zich op voldoende hoogte t.o.v. omliggende buitenruimten bevinden,

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 ontwikkelgebied gelegen leidingsystemen voldoende inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt met name voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen en pompinstallaties.

Een hemelwaterbergingssysteem kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is. Bij een stuurbaar afvoersysteem (b.v. *Polderdak/Smart Roof*, retentiedak met mechanische stuwregeling en afvoertraging e.d.) dient te allen tijde zodanig te functioneren dat de veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van het bouwwerk niet in gevaar komt en dat dit systeem de doelmatige werking van de openbare systemen voor de inzameling van afvalwater niet beperkt of aantast. De blijvende bedrijfszekerheid van dergelijke systemen is een verantwoordelijkheid van de perceel of vastgoedeigenaar. (Wnw art. 1a, BB 1.16 en 6.15)

2.4 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, dan wel het aansluitpunt in putnummers 200820 en 200920 van het openbare vuilwaterriool:

- Plaats: nabij Parkgebouw inspectieputten 200820 en 200920,
Aanlegdiepte: ten minste 70 cm, ten hoogste 100 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
Diameter: niet groter dan de gelijktijdige afvoercapaciteit van een buisdiameter Ø 315 mm.

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

Betreft leidingwerk voor de afvoer van (overtollig) hemelwater uitsluitend afkomstig van het Parkgebouw:

- Plaats: nabij Parkgebouw inspectieputten 200920,
- Aanlegdiepte: ten minste 70 cm, ten hoogste 100 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: niet groter dan de gelijktijdige afvoercapaciteit van een buisdiameter Ø 200 mm.

Zie in relatie tot voornoemde aansluitvoorschriften ook nadere aandachtspunten onder 3.1 en 3.2

2.6 Aanleveren revisietekeningen van de systemen voor afvalwater:

Vergunninghouder (of zijn/haar gemachtigde) verplicht zich tot het indienen van een deugdelijke revisietekening ("As Built") opgemaakt 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 - Smakkelaarspark e.o. HZ_WABO-23-32436".

3 – Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

3.1 Samenloop van bouwwerkzaamheden en wijzigingen in de buitenruimte.

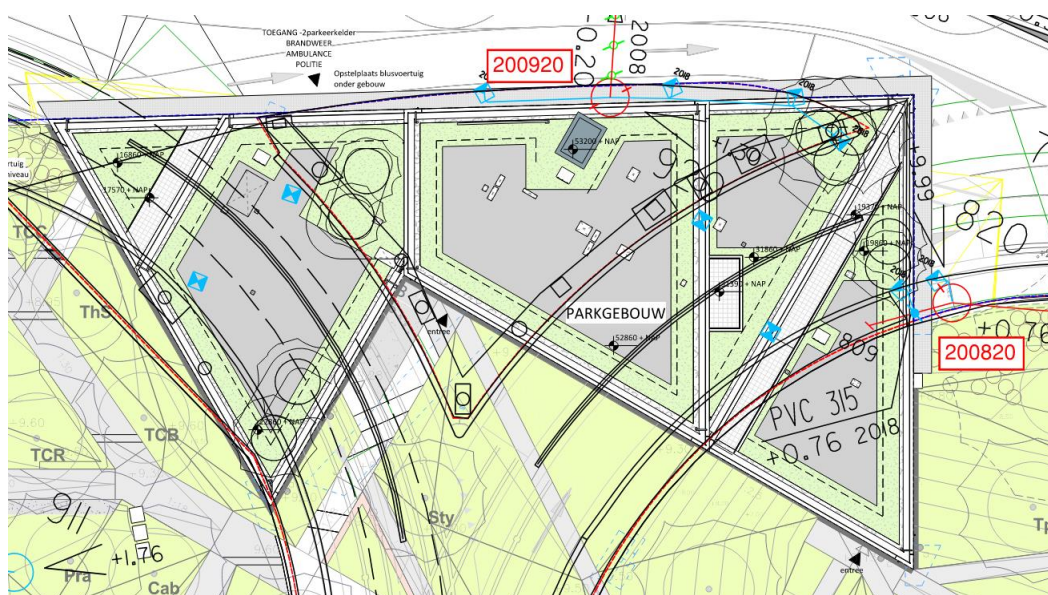
Voor het aansluiten van leidingsystemen voor afvalwater van de gebouwen zijn tijdige wijzigingen aan openbare voorzieningen voor afvalwater noodzakelijk.

Voor het kunnen lozen van overtollig hemelwater is het van belang dat het beoogde oppervlaktewater (open te graven Leidse Rijn) waarin de lozingen zijn voorzien tijdig gereed is. Tijdelijke voorzieningen voor het lozen van hemelwater op een openbare voorziening voor afvalwater zijn om beheertechische redenen en omgevingsfactoren ongewenst.

3.2 Bestaand vuilwaterriool Leidseveer/HOV Vredenburg t.h.v. Parkgebouw:

De voor aansluiting van leidingsystemen beoogde inspectieputten 200820 en 200920 moeten mogelijk worden verplaatst om correcte fysieke aansluiting van leidingsystemen voor afvalwater mogelijk te maken. Met name put 200820 moet mogelijk over een afstand van ca 5 meter in oostelijke richting worden verplaatst om het plaatsen van de "verzamel-/ ontspanningsput" volgens tekening S-2 en aansluitende leidingsystemen correct uit te kunnen voeren.

Het leidingdeel PVC Ø 315 mm bovenstrooms van put 200820 moet worden verwijderd. Indien hiermee thans de afwatering van de HOV baan plaatsvindt, moet het leidingwerk voor de afvoer van hemelwater van de HOV baan worden gewijzigd.

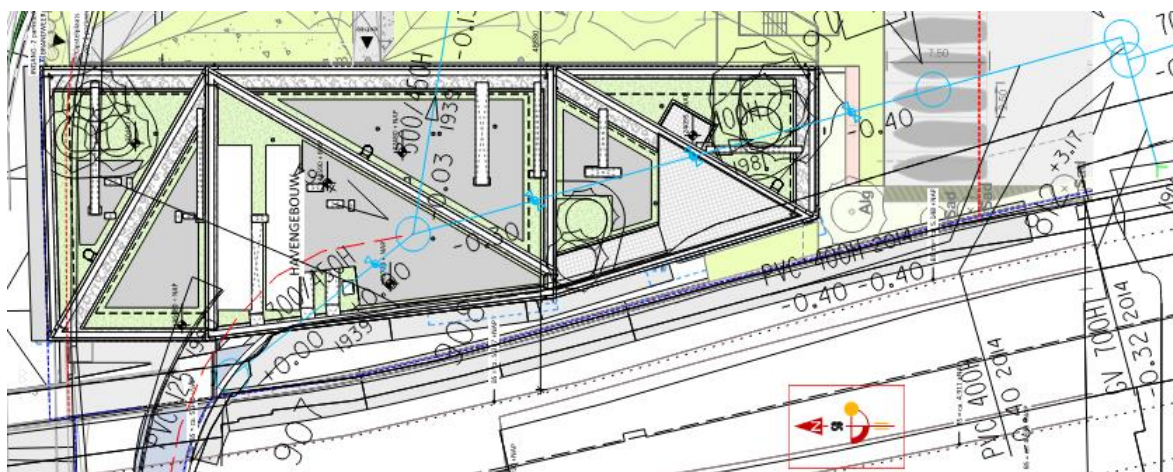


Afb. 01 Aansluitpunten openbaar vuilwaterriool Leidseveer/HOV baan nabij Parkgebouw. (ter indicatie)

3.3 Bestaand hemelwaterstelsel en persleiding onder beoogd Havengebouw:

Op de plaats van het Havengebouw is een openbaar hemelwaterstelsel aanwezig voor (ondermeer) de afvoer van hemelwater uit de Leidseveertunnel. Dit stelsel is ook gelegen onder de beoogde haven aan de zuidzijde van het Havengebouw.

Deze openbare voorzieningen voor afvalwater moeten voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden op nadere aanwijis van de gemeente Utrecht worden verplaatst om de veiligheid op de bouwplaats en daarbuiten te waarborgen.



Afb 02. bestaand hemelwaterstelsel en persleiding onder havengebouw en haven (ter indicatie)

3.4 Aanleg of wijziging van, - en aansluiting op openbare voorzieningen voor afvalwater binnen herontwikkelingen:

Aanleg of wijzigingswerkzaamheden aan openbare riolering en bijbehorende voorzieningen) moeten door-, en onder coördinatie van de ontwikkelaar of op andere wijze uit naam van opdrachtgever van het ruimtelijke initiatief worden uitgevoerd.

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

3.5 (toekomstige) Openbare voorzieningen voor afvalwater binnen het ontwikkelgebied:

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>

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de Ontwikkelorganisatie Ruimte, de afdeling Stadsingenieurs of de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BinG) 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 als bedoeld in art. 2.4 en 2.5 door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. 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)

3.6 Waterwet en Keur:

Voor het lozen van hemelwater in een oppervlaktewater en voor werkzaamheden in of rond een oppervlaktewaterlichaam is op grond van de Waterwet en Keur een afzonderlijke toestemming (Watervergunning) van het daartoe gevoegd gezag noodzakelijk. Vaak kan volstaan worden met een melding of het voldoen aan algemene regels.

Meer informatie is te vinden op <https://www.omgevingsloket.nl/> of www.hdsr.nl

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.