



Datum 27 maart 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-41563
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het bouwen van 37 appartementen en detailhandel op de begane grond op het adres: Eerste
Muntmeesterslaan 117 tot 191 (oneven) 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

Verlengen beslistermijn

Op 9 februari 2024 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De kosten zijn als volgt opgebouwd.

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

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.

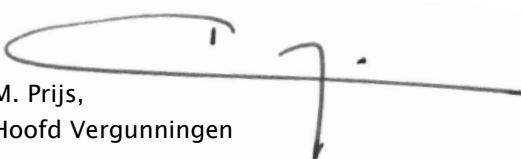
Uitvoering

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

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

Beoordeling reacties

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn zes reacties ingediend. Hieronder zijn de reacties, samengevat en gebundeld, weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' opgesomd. Het betreft de volgende weigeringsgronden: bestemmingsplan, bouw besluit, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Als er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Planologisch kader

De locatie Eerste Muntmeesterlaan Catharijne, kadastraal perceelnummer 4129, sectie F, ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' van toepassing is. Het perceel heeft

binnen het plan de enkelbestemming 'Gemengd-1 (artikel 3) met de aanduidingen: bouwvlak en maximaal bouwhoogte 32 meter.

Artikel 3, lid 1, van de planvoorschriften bepaalt dat de voor Gemengd-1 aangewezen gronden (onder meer) bestemd zijn voor wonen eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf en/of bed & breakfast, detailhandel, en voorzieningen die bij de bestemming horen zoals voetpaden, fietspaden, kunst-werken, objecten van beeldende kunst, nutsvoorzieningen en straatverlichting, speelvoorzieningen, (gebouwde)parkeervoorzieningen, kerende constructies en trappartijen, tuinen en erven.

In artikel 3.2.1 zijn de bouwvoorschriften opgenomen voor hoofdgebouwen. Het artikel bepaalt voor zover hier van belang dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven 'bouwvlak' mogen worden gebouwd.
- b. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd als er op de verbeelding geen 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw de op de verbeelding aangegeven 'maximum bouwhoogte' niet mag overschrijden.

In artikel 3.4 zijn de specifieke gebruiksregels opgenomen. Artikel 3.4.1, onder a geeft aan dat met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 innen de bestemming het volgende programma mag worden gerealiseerd:

- maximaal 1.100 woningen, met dien verstande dat het totale aantal woningen dat wordt gerealiseerd in de bestemming Gemengd – 2 als bedoeld in artikel 4 van dit bestemmingsplan daarop in mindering dient te worden gebracht.
- maximaal 400 m² detailhandel met dien verstande dat, individuele detailhandel units een maximale oppervlakte van 100 m² mogen hebben en de totale hoeveelheid detailhandel van 400 m² in het gehele plangebied niet overschreden mag worden;
- een kinderopvang met een maximaal gezamenlijk vloeroppervlak van 1.900 m² BVO.
- ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' een school, een BSO, een sportvoorziening en een peuterspeelzaal met een maximale footprint van 4000 m²;

In artikel 13.2 zijn bepalingen over parkeren opgenomen. Het artikel geeft aan dat:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, vast staat dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, met die wijziging rekening wordt gehouden.

Op het perceel is tevens het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht' van toepassing. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor medewerking aan het bouwplan.

Reacties

De ingediende reacties komen puntsgewijs op het volgende neer

Bouwhoogte

Het project grenst aan het woonblok 'de Vogelhof' aan de Postulaatguldenhof. Het 'Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn, Utrecht' specificeert verschillende maximale bouwhoogtes voor verschillende delen van de wijk, variërend van minimaal twee tot maximaal vier lagen met mogelijke toevoegingen. De maximale hoogte van de bebouwing, zoals in het stedenbouwkundig plan is aangegeven, suggereert dat gebouwen in bepaalde gebieden één verdieping hoger mogen zijn dan de omliggende bebouwing. De hoogste bebouwing in de nabijheid bestaat uit vier bouwlagen. Het gebouw mag dan ook maximaal vijf woonlagen omvatten. Het bouwplan voorziet in een gebouw van zes bouwlagen. Een significant hoger gebouw in vergelijking met de omliggende, lagere bebouwing (woningen) verstoort het uiterlijk en karakter van de wijk. De locatie ligt op een heuvel waardoor het effect wordt versterkt en dit resulteert in een visuele disbalans in de omgeving. Een lagere en minder massieve bouwstijl, die meer in harmonie is met het lichte en open karakter van de wijk, is wenselijker.

Verminderde lichtinval

Reclamanten vrezen dat de hoogte van het bouwplan leidt tot ongewenste schaduwwerking en dus verminderde lichtinval op de omliggende percelen en woningen, waardoor het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Parkeren

Het bouwplan leidt tot een aanzienlijke bevolkingsdichtheid in het gebied, waardoor de verkeers- en parkeerdruk zal verhogen. Door het ontbreken van een inpandige parkeergarage en parkeerplaatsen op eigen terrein neemt de parkeerdruk in de wijk. Te meer nu bewoners van Leidsche Rijn Centrum Oost vanwege de parkeerkosten uitwijken naar Leeuwesteyn Noord. Er is nu al overlast, omdat bij gebrek aan ruimte, auto's op de stoep worden geparkeerd. Dit zorgt voor onoverzichtelijke en onveilige situaties. Er ontbreekt een duidelijk plan voor bezoekersparkeerplaatsen. Een detailhandel trekt ook meer bezoekers aan, die eveneens van de parkeerplaatsen in de omgeving gebruik maken. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen voor omwonenden beschikbaar.

Type woningen

In tegenstelling tot eerdere voorlichtingstekeningen, waar over koopwoningen werd gesproken, voorziet het huidige plan in huurwoningen, hetgeen van invloed kan zijn op de samenstelling en dynamiek van de wijk.

Historische en archeologische waarde

Het ontwerp van het gebouw lijkt niet de historische waarde van het oorspronkelijke 'Buitenplaats Leeuwesteyn', waarvan fundamenten bewaard zijn gebleven, te respecteren. In eerdere communicatie is vermeld dat deze historische elementen in het nieuwe ontwerp zouden worden geïntegreerd. Het huidige bouwplan toont discrepantie in stijl en uitstraling. Er is niet duidelijk welke type materiaal er gebruikt gaat worden, terwijl er voor de wijk Leeuwesteyn voorschriften zijn over het gebruik van stenen en materialen om het een gevarieerd karakter te geven.

Detailhandel

Het is niet duidelijk welke detailhandel er komt. Met de komst van detailhandel neemt de druk in de wijk toe alsmede het bestaande parkeerprobleem. De infrastructuur is hier niet op gebouwd. Naast de geparkeerde auto's op de stoep is het minder veilig voor spelende kinderen die naar het park gaan en de weg moeten oversteken.

Privacy

Vanaf de inpandige balkons van het gebouw is er direct zicht op het woonblok 'de Vogelhof' waardoor de privacy van de bewoners wordt aangetast.

Gemeentelijke beantwoording:

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Alleen als voor het bouwen ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, hebben wij de gelegenheid om een belangenafweging te maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen. Dat is hier niet het geval.

Het bouwplan ziet op het bouwen van 37 appartementen en detailhandel op de begane grond. Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van circa 23 meter en wordt binnen het bouwvlak gebouwd. Het plan voorziet in de aanleg van 37 tijdelijke parkeerplaatsen met beugel.

Bestemmingsplan

Uit het bestemmingsplan en de daarbij verbeelding volgt dat de locatie, waarop het gebouw komt, een maximale bouwhoogte van 32 meter heeft. Nu het bouwplan binnen het bouwvlak wordt gebouwd en de hoogte van het gebouw de maximale toegestane bouwhoogte niet overschrijdt, past het bouwwerk daarmee binnen de bouwregels van artikel 3.2.1 van de planvoorschriften. Van strijdigheid met het bestemmingsplan is geen sprake.

In het Stedenbouwkundig plan Leeuwesteijn is voor deze locatie aangegeven dat hier een hoogteaccent gewenst is.

De gemeenteraad heeft de module Parkeernormen vastgesteld. Hierin zijn uitgangspunten en beleidskaders voor het Utrechtse parkeernormenbeleid opgenomen. In 2021 heeft het college de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' vastgesteld. De beleidsregel wordt gehanteerd bij de beoordeling van de benodigde hoeveelheid autoparkeerplaatsen bij (bouw)ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Parkeernormen-tabel. In deze tabel zijn de parkeernormen per auto per gebied en per functie opgenomen.

De gemeente Utrecht is ingedeeld in verschillende parkeergebieden, met verschillende parkeernormen per functie. Het aandeel bezoek bij wonen is in A-gebied 0,1, in B-gebied 0,2, bij woningen tot 80 m² in C-gebied 0,25, en bij woningen groter dan 80 m² in C-gebied 0,3. De locatie waarop het bouwplan wordt gerealiseerd ligt in het C-gebied (C1 suburbaan gebied). In het C-gebied is in het algemeen voldoende ruimte om iedere vervoerswijze een eigen plek te geven. Het uitgangspunt is dat er voor auto's geen betaald parkeren is in de openbare ruimte, maar dit is bij uitzondering wel mogelijk als regulering noodzakelijk blijkt. geldt dat de hele parkeereis op eigen terrein moet worden gerealiseerd, of op loopafstand moet worden geregeld.

Het bouwplan wordt gerealiseerd in 'bouwveld 1b' en bestaat uit het bouwen van 16 woningen in de categorie 'woning 55 tot 80 m² bvo' en het bouwen van 21 woningen in de categorie 'woning 80 tot 130 m² bvo' en een detailhandel met een gebruiksoppervlakte 91,2 m².

Op basis van de tabel Parkeernormen auto bedraagt de parkeereis in de categorie 'woning 55 tot 80 m² bvo' 1,15 parkeerplaats (bestaande uit 0.90 aandeel bewoner en 0,25 aandeel bezoeker) en in de

categorie 'woning 80 tot 130 m² bvo' 1,30 parkeerplaats (bestaande uit 1,00 aandeel bewoner en 0,3 aandeel bezoeker).

Op basis van de tabel Parkeernormen auto bedraagt het aantal parkeerplaatsen voor de 37 te bouwen woningen 35,40 (16 x 0,9 + 21 x 1) parkeerplaatsen. De aanvrager moet daarnaast ook voldoen aan de eis uit het selectiedocument en moet 1 parkeerplaats op eigen terrein maken per woning, net als bij de andere bouwvelden in Leeuwesteyn. Dit betekent dat er voor de bewoners 37 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

De opmerking van reclamanten dat het bouwplan niet voorziet in een eigen parkeergarage of beschikt over parkeerfaciliteiten op eigen terrein is correct, maar daarbij merken wij het volgende op.

Het te bouwen gebouw op locatie "bouwveld 1b" wordt te zijner tijd stedenbouwkundig gezien verbonden met de ontwikkeling van "bouwveld 3". Bouwveld 1b en 3 zijn van dezelfde ontwikkelaar. De verwachting is dat er voor het "bouwveld 3" in het tweede kwartaal van 2024 een vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een gebouw en een parkeergarage. In deze parkeergarage worden 37 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van het huidige project gemaakt. In de tussentijd worden er tijdelijk 37 parkeerplaatsen met beugel ten behoeve van de bewoners gerealiseerd aan de Gouden Florijnlaan.

Het aandeel parkeerplaatsen bezoekers bedraagt 11,12 (16 x 0,25 + 21 x 0,30 + 0,82), afgerond 11 parkeerplaatsen. De bezoekersparkeerplaatsen zijn opgenomen in het inrichtingsplan van de openbare ruimte in Leeuwesteyn. Deze parkeerplekken zijn vooruitlopend op de bouw aangelegd in de openbare ruimte voor het parkeren van het bouwend verkeer van bouwveld 1a, 1b en 3 in Leeuwesteyn.

De parkeereis voor een detailhandel met een oppervlakte van 100 m² bvo bedraagt volgens de tabel Parkeernormen 3,8 parkeerplaatsen (2,9 aandeel detailhandel en 0,90 aandeel bezoeker). De benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte en de parkeergarage opgevangen.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat er aan de bepalingen over parkeren zoals opgenomen in artikel 13.2 van het bestemmingsplan wordt voldaan. Van strijdigheid is dan ook geen sprake.

Wat betreft hetgeen reclamanten opmerken over de toenemende parkeerdruk doordat bewoners en/of bezoekers van andere wijken voor het parkeren van hun auto's uitwijken naar de wijk Leeuwesteyn is weliswaar vervelend voor de bewoners van deze straten, maar dit is niet verboden. Dit kan alleen maar gereguleerd worden met het invoeren van betaald parkeren in de wijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van deze aanvraag.

Bouwbesluit/bouwverordening

Door reclamanten is niet aangevoerd en ons is evenmin gebleken dat het bouwplan in strijd is met het bouwbesluit en de bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten heeft het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er geen weigeringsgronden aanwezig zijn en wij dus gehouden zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Nu er sprake is van een zogenaamde 'gebonden beschikking' is er geen ruimte voor een belangenafweging. Dit betekent dat wij niet inhoudelijk ingaan op het hetgeen reclamanten aanvoeren. De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren, maar in het algemeen willen wij volledigheidshalve nog het volgende opmerken.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake als de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. De afstand naar de percelen van reclamanten is in dit geval ruimschoots groter dan twee meter.

Vrij uitzicht

Indien reclamanten van mening zijn dat het bouwplan het vrije uitzicht verminderd of de visuele balans aantast, dan merken wij op dat er geen recht bestaat 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.

Vermindering daglichtinval

Ten aanzien van daglicht merken wij op dat in het Bouwbesluit eisen zijn opgenomen met betrekking tot daglicht. Deze hebben echter alleen betrekking op de te (ver)bouwen woning(en) en niet op de bebouwing die op omliggende percelen aanwezig is. Daarbij merken wij nog op dat het plan onderdeel uitmaakt van het vastgestelde Stedenbouwkundige plan Leeuwesteyn waarin stedenbouwkundig gekeken is naar de positionering van alle bouwvelden en locatie van hoogteaccenten.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "parapluplan Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht" en met bestemmingsplan "Leeuwesteyn, Leidsche Rijn".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reactie(s) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

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.

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.
In dit aanhangsel treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.
- 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.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften doorvalbeveiliging

- De vloerafscheiding in de details V13 en V14 zal 1,2 meter moeten bedragen indien het dak toegankelijk is voor bewoners.
- Detail V15 zal moeten worden voorzien van een glasplaat aan de binnenkant van de vloerafscheiding, zodat eventuele planten niet door de openingen kunnen groeien en daarmee een opstapmogelijkheid geven.

(een gelijkwaardige oplossing mag worden voorgelegd aan de buiteninspecteur)

Voorschriften brandveiligheid

Drie weken voor de start van de bouw dient het volgende ter goedkeuring bij de VRU te worden overlegd:

WBDBO (art. 2.84)

Constatering: Er is niet of onvoldoende aangetoond dat de WBDBO (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) van scheidingen, waarvoor een brand- of rookwerendheidseis geldt, voldoet.

Voorschrift: Artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012. (Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag)

Maatregel: Een detail dient te zijn uitgewerkt waarin duidelijk wordt dat er geen branddoorslag kan plaatsvinden ter plaatse van een kozijn of onderbreking van de gevel/spouw. In de huidige details staan niet alle materialen aangegeven ter plaatse van het plafond, dak en rondom de kozijnen. Tevens is het gebruikte multiplex onvoldoende om doorslag via de gevel te voorkomen.

Voorschriften ecologie

Er dient te worden voldaan aan maatregelen uit de QuickScan, en er dient een Ecologisch Werkprotocol is opgesteld. Zie dikgedrukte maatregel:

Zorgplicht

Werkzaamheden in het plangebied dienen met de minste schade voor aanwezige planten en dieren uitgevoerd te worden.

- Wees alert op dieren in het plangebied. Wacht tot dieren zelfstandig het gebied hebben verlaten.
- Werk vanuit het midden van het plangebied naar de rand, of werk langzaam in één werkrichting zodat verstoorde dieren de mogelijkheid hebben om het plangebied te verlaten. Draag er tevens zorg voor dat de richting waarin de dieren moeten vluchten voldoende beschutting of leefgebied biedt.
- Verlichting is alleen aan wanneer dat functioneel noodzakelijk is. De verlichting wordt voldoende afgeschermd en alleen op het werk gericht. Gebruik alleen verlichting met een naar beneden gerichte lichtbundel.
- Er dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van bestaande wegen en paden.

Ten aanzien van haas en konijn:

- Al het op de bouwlocatie aanwezige personeel wordt ingelicht ten aanzien van de aanwezige konijnenburcht.
- Rondom de burcht wordt een hek geplaatst om de burcht af te schermen. De onderzijde van het hekwerk blijft open zodat de aanwezige dieren gedurende de avond/nacht wel gebruik kunnen maken van de omliggende bouwterreinen om te foerageren.
- **Er wordt minimaal 1 jaar voor uitvoering een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin beschreven wordt hoe er zorgvuldig omgegaan wordt met de burcht, maar ook met algemeen voorkomende (zoog)dieren in de bouwvelden. Dit werkprotocol wordt opgesteld in het kader van de zorgplicht.**
- Onderdeel van het EWP zal een veldcontrole zijn die uitgevoerd wordt door een ter zake kundige ecooloog. Bij de veldcontrole, uit te voeren voorafgaand aan de werkzaamheden, worden de braakliggende bouwvelden door een ecooloog onderzocht op de aanwezigheid van fauna en worden wanneer mogelijk aanwezige soorten overgezet naar veilige locaties. Tijdens deze veldcontrole wordt ook een algehele broedvogelcheck uitgevoerd. Naar aanleiding van de veldcontrole worden passende maatregelen uitgevoerd om de werkzaamheden door te laten gaan of wordt in overleg met de opdrachtgever besloten de werkzaamheden te verplaatsen naar een ander moment.

Broedvogels

- Er kunnen in het plangebied algemene vogels tot broeden komen. Deze vogelnesten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode;
- De broedperiode loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn beschermd;
- Het is niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van in gebruik zijnde nesten in de broed- en nestperiode. Voor verlaten nestplaatsen geldt dit niet;
- Het is in dit kader aan te bevelen om de werkzaamheden voor zover dat mogelijk is buiten de broedperiode om uit te voeren;
- Indien dit niet mogelijk is, dient het plangebied voorafgaande aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor vogels om tot broeden te komen;
- Het plangebied dient tot aan de start van de werkzaamheden ongeschikt gehouden te worden voor
 - de vestiging van broedvogels door het kort houden van alle aanwezige vegetatie;
 - Indien het niet mogelijk is om buiten de broedperiode te werken en/of het plangebied broedvrij te houden, dient het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een ecologisch deskundige (Bijlage D) gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedende vogels;
- Wanneer er geen vogels nestelen kan er begonnen worden met de ingreep. Bij aantreffen van een broedgeval in het plangebied wordt een rust-zone afgezet door een ecologisch deskundige en wordt de locatie met rust gelaten tot de jongen zijn uitgevlogen. Er mogen geen werkzaamheden in de directe zone rond een nest plaatsvinden. De omvang van deze zone wordt door de begeleidende ecooloog bepaald. Eventueel kan er met schermen gewerkt worden die visuele verstoring en/of verstoring door geluid naar een broedgeval beperken.

constructie

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:

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

Palenplan

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.

Funderingsstroken, balken en poeren

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

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

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.

Bouwkranen

Tekeningen en berekeningen van de fundering van de (mobiele) bouwkraan en de in te storten bevestigingsmiddelen waaruit blijkt dat deze voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

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.

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.

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.
- 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](#)

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

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

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit en de direct

daarvoor relevante aspecten van de Wet Milieubeheer (artikel 10.29a), de Waterwet (artikel 3.5), onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en lokale regelgeving gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel (aan de zuidzijde) is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

Aan de noordzijde van het nieuwbouwwerk en perceel is geen openbaar hemelwaterriool of stelsel 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.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.
- 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).
Vanwege de omvang van het gebouw en de hoeveelheid woonfuncties daarin wordt verwezen naar NTR3216 artikel 4.5.3.1 (toelichting op NEN3215) waarin wordt gesteld dat:
In verband met de bedrijfszekerheid schrijft NEN 3215 paragraaf 4.1.3 voor dat een gemeenschappelijk leidingsysteem voor huishoudelijk afvalwater voor twee of meer gebruiksfuncties in principe niet is toegestaan, tenzij er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie NTR3216 paragraaf 3.4.1). Voor leidingsystemen van gebouwriolering geldt de algemene regel dat deze zoveel mogelijk een rechtlijnig beloop en zo kort mogelijke lengte moeten hebben. De gebouwriolering in een groot gebouw wordt daarom zoveel mogelijk in kleinere leidingsystemen tot buiten het gebouw gebracht om daarmee de bedrijfszekerheid te vergroten.
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. (“Pendelstuk”, rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd)
Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.
Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).

Mogelijk gezondheidsrisico gebruik dakterras i.r.t. hoofdstuk 4 en 10 NEN3215 (Wnw art 1a):

Een uitmonding/dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak wanneer die wordt gebruikt als dakterras. Een ontspanningsleiding van de gebouwriolering zorgt voor de be- en ontluchting van de (gebouw-) riolering opdat deze op juiste wijze functioneert, deze voorziening staat in open verbinding met de buitenlucht. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven in artikel 4.4.6.7 van NTR3216 *Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer*.

Zie ook <https://www.riool.info/onderdelen>

In NEN 3215, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Uit te voeren wijzigingen en aanvullingen op het leidingplan zijn ondermeer “in rood” aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-700_SWR_V1** d.d. 19-01-2024.

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

- Plaats: volgens tekening **DZ_INH_RIO-700_SWR_V1** d.d. 19-01-2024, 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: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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:

- Nieuwbouwgebieden Leidsche Rijn: wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, dan op 50 cm uit de gevellijn een ontstoppingsstuk van het type PK315 toe (laten) passen (eis Atlas Leidsche Rijn).
- In binnen het erf gelegen leidingssystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.

HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten:

De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is wettelijk primair verantwoordelijk voor de afvoer of verwerking van het hemelwater voorzover dat redelijkerwijs van die perceeleigenaar kan worden gevergd. De gemeente Utrecht mag regels stellen aan de aard en omvang van een hemelwaterlozing naar de openbare ruimte met als doel om versnelde afstroming van hemelwater van het perceel naar de openbare ruimte te beperken (o.a. om wateroverlast te voorkomen) wanneer dit redelijkerwijs van perceeleigenaar kan worden gevergd.

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

- Moet lozen op de wijze zoals op het bij de aanvraag gevoegde document VO Inrichtingsplan: daklandschap, natuurinclusief en watersysteem 20.12.2023 is aangegeven, met uitzondering

van de wijze van afvoeren/overstorten van hemelwater naar de openbare ruimte. Op dit vlak dient tekening **DZ_INH_RIO-700_SWR_V1** d.d. 19-01-2024 gevolgd te worden.

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.

Een hemelwaterbergingsvoorziening:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte 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.

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 perceelaansluitleidingen.

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceelaansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 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/

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door 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 de Atlas Leidsche Rijn.

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

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/

Overige lozingen: 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 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.

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.