

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 5 december 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-30997
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het realiseren van 129 woningen en een parkeergarage op de locatie: Leidsche Rijn Centrum, blok G 13,
Kadastraal gelegen in de gemeente Catharijne, sectie F, nummer 3923.

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

Verlengen beslistermijn

Op 31 oktober 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

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

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	

Uitvoering

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

Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: e-mailadres: @utrecht.nl.

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

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

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Oost".
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Oost" kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.2.1 (gebouwen) uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Oost" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Omdat uw aanvraag in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan is de afdeling LR&VDM om advies gevraagd. Deze afdeling heeft hier positief op geadviseerd.
- Wet geluidhinder.
 - Hoewel een paar appartementen niet beschikken over een geluidluwe gevel is de overschrijding slechts 1 dB. Omdat het spoorweglawaai betreft is gekeken naar de ruimte in de geluidproductieplafonds GPP en de ruimte hierin is groter dan 1 dB. Daarom gaan we akkoord met de kleine overschrijding.
Er is tevens aangetoond dat aan de eisen met betrekking geluidwering gevels Bouwbesluit is voldaan.
Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn bij de bij het bestemmingsplan verleende hogere waarden Wet geluidhinder.
- Gelijkwaardigheid
 - In de aanvraag is op de volgende onderdelen gelijkwaardigheid aangevraagd:
Anders uitvoeren van een extra beschermende vluchtroute in afwijking van afdeling 2.12 van het Bouwbesluit. (rapportage brandveiligheid §3.6.3, projectnummer. 2020-157, opgesteld door Viac, d.d. 02-09-2022).
De onderbouwing en motivering in deze rapportages om de gelijkwaardigheid toe te staan wordt door de VRU gedeeld.

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.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- U dient bij de uitvoering van het bouwplan te voldoen aan de volgende eisen van het Bouwbesluit 2012:
 - De vloerafscheidingen van vloeren op 14.700 mm +peil (4e verdieping blok C) zijn meer dan 13 m hoger gelegen dan het aangrenzend terrein terwijl de balustrade slechts 1 m hoog is art. 2.18 onderdeel 2). U dient deze ballustraden uit te voeren met een hoogte van 1,2 meter.
 - Teneinde wateropname van vloer- en wandconstructies van toilet- en/of badruimten tot een minimum te beperken zal bijvoorbeeld tegelwerk met goed voegwerk (ter voorkoming van wateropname via de voegen) aangebracht moeten worden (art. 3.23 onderdeel 1).
 - Op (sommige van) de plattegronden is tegelwerk op de vloeren en wanden van de toilet- en badruimten aangegeven. Het is voldoende aannemelijk dat de waterdichtheid van de wanden van de toilet- en badruimte eveneens van tegelwerk (en tot ten minste 1,2 m +vloer) worden voorzien.
 - U dient echter in alle gevallen te voldoen aan de voorschriften van artikel 3.23.
 - Het is voldoende aannemelijk dat de waterdichtheid van de wanden van de badruimte eveneens van tegelwerk (en over een breedte van 3 m tot ten minste 2,1 m +vloer) worden voorzien (art. 3.23 onderdeel 2). Echter geldt ook hier dat u moet voldoen aan de eisen zoals opgenomen in artikel 3.23 onderdeel 2.
 - Niet elke woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte (art. 4.31 onderdeel 1).
 - Diverse woningen hebben geen eigen bergruimte maar kunnen gebruik maken van diverse gemeenschappelijke bergruimten (fietsenstalling) gelegen op de begane grond (zie toelichting artikel 4.31, lid 2) gebaseerd op de "Nota Parkeernormen fiets en auto" van de gemeente Utrecht.
 - U moet uw bouwplan moet hierin gaan voorzien conform de eisen van dit artikel. U moet uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden aantonen dat u aan deze voorwaarde voldoet.
 - Er zijn geen de berekeningen inzake de milieuprestatie aanwezig (art. 5.9 onderdeel 1). U moet deze uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden (waaruit tevens moet blijken dat u voldoet aan de eisen).
 - U moet tevens voldoen aan de eisen zoals opgenomen in artikel 5.9. (duurzaam bouwen). U dient uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden aan te tonen dat u aan de eisen van dit artikel voldoet.
 - Het is onduidelijk of er voor elke parkeergelegenheid in het gebouw (of buiten het gebouw op hetzelfde perceel), leidingdoorvoeren voor oplaadpunten zijn voorzien (art. 5.15 onderdeel 1). U moet uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden aantonen dat u aan de eisen van dit artikel voldoet.
 - Uiterlijk twee weken voor de start van de bouw een bodemonderzoek wordt aangeleverd via bodeminfo@utrecht.nl om te toetsen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoek wordt aangeleverd in PDF, gelijktijdig met een XML-uitwisselingsbestand, versie 13 of 14.

- 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 (VRU) worden voorgelegd:
- De noodstroomvoorziening en -verlichting conform Bouwbesluit 2012, art 6.3. Dit ontbreekt nog op de volgende plaatsen:
 - Parkeergarage onder Blok T.
 - Parkeergarage Wilg (onder Blok B, H t/m K).
- De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535 (voor Blok A, B en T t.b.v. gelijkwaardigheid, zie § 3.6.3 rapportage brandveiligheid Viac en parkeergarage Wilg, volledige bewaking).
 - Afgeleide doelstellingen.
 - Bewakingsomvang.
 - Doormelding naar de brandweer.
 - 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 rookmelders conform Bouwbesluit 2012, art 6.21 en NEN 2555. De volgende rookmelders ontbreken op tekening en dient u aan te brengen:
 - Blok T, 1, verd. tussen gang en slaapkamer 2 stramien T.d/T.e-T.3.
 - Blok T, 2, verd. tussen gang en slaapkamer 2 stramien T.d/T.e-T.3.
 - Blok G, overloop op 3, verd. (alle woningen).
- De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575: type en uitvoeringsvorm.
- De installatie t.b.v. automatisch werkende deuren en voorzieningen voor toegangs- of uitgangscntrole conform Bouwbesluit 2012, art 6.25: Ook bij spanningsuitval moeten deuren op de vluchtroute geopend kunnen worden (ruststroomprincipe). Op de volgende plaatsen is een groene handmelder toegepast:
 - Blok C, onderaan de trap op BG, stramien F.5-D.a.
 - Blok C, bovenaan de trap op de 3 verd., stramien XW.7-C.e.
 - Blok T, gang voor trap in de kelder, stramien T.d-T.5.
 - Blok T, bovenaan vluchtrap BG, stramien T.a-T.5. Let op, hier volstaat ook paniekbeslag (draaiknopcilinder) volgens de NEN-EN 179.
- Toetreding brandweer conform Bouwbesluit 2012, art 6.36: op de volgende plaatsen ontbreekt de sleutelbuis:
 - Blok B, gevel beide entreehallen.
 - Blok F, gevel entreehal.
 - Blok C, t.b.v. toetreding galerijen.
 - Blok K, t.b.v. toetreding galerijen.

De sleutels die in de sleutelbuis worden geplaatst mogen alleen toegang geven tot de algemene (verkeers)ruimtes en de aanwezige liftmachinekamer(s). Voor het bestellen van een VRU-regionaal

toegangssysteem kan contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding, via brandweertoeegang@vru.nl.

- Sluitwerk conform Bouwbesluit 2012, art 7.12. Op de volgende plaatsen is niet duidelijk of vluchtdeuren zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel onmiddellijk over de tenminste vereiste breedte kunnen worden geopend (paniekbeslag volgens de NEN-EN 179 voldoet hieraan):
 - Blok A: de entree deur en de deur van de fietsenstalling (ook bij spanningsuitval);
 - Blok C: de deur onder- en bovenaan de trap tussen stramien C.e-D.a. op de 3^e verd. en op de BG;
 - Blok T: de deur van het trappenhuis (entree) en de deuren vanuit de parkeergarage.
- Voordat het gebouw (of delen er van) in gebruik wordt genomen moet van: De brandmeld- e ontruimingsinstallatie het opleverrapport op basis van bijlage B van de NEN 2535 en 2575 bij het bevoegde gezag worden ingediend. Het betreft de volgende gebouw(delen):
 - Blok A, B en T. BMI t.b.v. gelijkwaardigheid, zie hoofdstuk 3.6.3 in rapportage brandveiligheid Viac.
 - Parkeergarage Wilg
- De plaats en uitvoering van de bluswatervoorziening moet in overleg met Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding (opv@vru.nl) worden bepaald.
- De buurtbatterijen moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld in de concept PGS 37-1 (Richtlijn voor de veilige opslag van elektriciteit in Energie Opslag Systemen(EOS)). Daarnaast moeten de buurtbatterijen ongeacht de plek waar deze worden geplaatst in een apart brandcompartiment liggen met een WDBDO van 60 minuten. In de mail van d.d. 10-11-2022 is dit bevestigd.
- De mechanische ventilatiesystemen per woning te voorzien van een afschakelvoorziening.
- De quickscan is goed uitgevoerd en de gegeven adviezen zijn juist. De percelen G13, F11a en G15a van plan Leidsche Rijn Centrum zijn braakliggend en/of bouwrijp (bron: street smart april 2022). Er zijn geen risico's voor beschermde soorten.
 - Het verwijderen van de bosschages bij bouwveld G15 moet buiten het broedseizoen plaatsvinden. Kort vooraf dient een check gedaan te worden door een ecooloog op de aanwezigheid van broedende vogels en mogelijke andere soorten. Voor het kappen van bomen is mogelijk een kapvergunning noodzakelijk.
 - Binnen en rond het plangebied komen mogelijk algemene broedvogels tot broeden. Er wordt voorgeschreven niet te werken tijdens broedseizoen (half maart – half augustus) of een broedvogelcheck moet broedvogels overtuigend uitgesloten hebben. Als er een broedende vogel aanwezig is dan kunnen de werkzaamheden alleen doorgaan als de vogel en haar jongen niet verstoord worden. Kunnen werkzaamheden niet zonder verstoring plaats vinden dan moet men wachten tot de vogel en haar jongen zelfstandig het nest hebben verlaten.
 - Voor alle soorten geldt te allen tijde de algemene zorgplicht. Wanneer men tijdens de werkzaamheden dieren tegenkomt, dient men deze gelegenheid te geven om te vluchten of men dient de dieren naar een veilige plek over te zetten. Het opzettelijk verwonden of doden van dieren is verboden. Bij aantreffen van beschermde soorten, worden werkzaamheden gestaakt en dient contact te worden opgenomen met een ter zake deskundige.
- 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.

- 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.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - A een rapport van een aanvullend bodemonderzoek.
 - B de materiaal- en kleurmonsters (indienen bij het bureau van de welstandscommissie www.welstandutrecht.nl).
 - C een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
 - D een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- 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.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:
www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming.

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:).
- 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: .
- 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:
 - E blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - F de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - G van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - H de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - I de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht.
De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

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 de nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig of beoogd waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

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

De instructies voor het tijdig indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering of andere voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater vindt u onder “Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater”.

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- Standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van recht boven elkaar gelegen identieke woonfuncties mogen worden aangesloten op een tot buiten het erf aan te brengen verzamelleiding, mits deze gemeenschappelijk wordt beheerd. (NEN 3215-2018 art. 4.1.3).
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216-2018 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele

steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. ("Pendelstuk", rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)

- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen –niet zijnde balkonafvoeren) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215 wanneer terreinleidingen onder maaiveld zijn gelegen.

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 bouwriolerings).

Wanneer hemelwater over maaiveld in een voorziening 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)

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

- Plaats: volgens tekening "**Nutsinvoeren en Riooluitleggers**" d.d. 30-09-2022, 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, hou daarbij rekening met het maaiveldverloop in de buitenruimte
- 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 (hemelwater):

Betreft overloopleidingen HWA afkomstig van de waterretentie in het middenterrein

- Plaats: volgens tekening "**Nutsinvoeren en Riooluitleggers**" d.d. 30-09-2022, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf, met dien verstande dat, gelet op de aansluitmogelijkheden in openbaar gebied en er daardoor 2 of meer aansluitpunten benodigd zijn, die leidingen moeten worden aangelegd tot aan de oostzijde (Skopjestraat Blok G) en/of noordzijde (Laan van Moskou, tussen Blok C en D) van de kavel.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 70 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.
De inlaten/aansluitmogelijkheden op de openbare voorzieningen voor hemelwater zijn uitgevoerd in Ø 125 mm. Alleen strikt in overleg (en eventueel met meerkosten) met Ontwikkelorganisatie Ruimte, Werken met de stad – Realisatie kunnen HWA overloopleidingen met de voorgenomen buisdiameter van 160 mm worden aangesloten op de openbare voorzieningen.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur groen RAL 6024 (codering infiltratie of directe lozing).

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

Volgens aanvraagtekening "**Nutsinvoeren en Riooluitleggers**" d.d. 30-09-2022 wordt een overloopleiding afkomstig van de HWA bergingsvoorziening gesitueerd onder een bouwwerk aan de zijde van de Skopjestraat. Vanuit het oogpunt van gebruik van- en beheer door (toekomstige)

bewoners van het watersysteem binnen het perceel wordt dit niet als de meest wenselijke optie geacht. Een situering van de overloopleiding met dergelijke functie onder een bouwwerk is voor rekening en risico van vergunninghouder. Een aan de Laan van Moskou gesitueerde overloopleiding tussen Blok C en D wordt– met het oog op de gebruiksfase– als minder risicovol geacht.

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).
- Een overloopleiding van een hemelwaterinfiltratiesysteem moet binnen het perceel, of nabij de grens van het erf in openbare ruimte zijn voorzien van een zandvangput (b.v. put Ø 315 mm met vlakke bodem) met een uitgaande leidingdiameter van 125 mm. De overloopleiding vanuit de zandvangput dient d.m.v. een gesloten PVC leiding (geen drain) tot buiten de grens van het erf te worden gebracht.

Specifieke voorschriften voor de afvoer of verwerking van hemelwater:

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 (Waterwet artikel 3.5).

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, maar ook om droogteschade te beperken) wanneer dit redelijkerwijs van perceeleigenaar kan worden gevergd.

De gemeente Utrecht heeft haar beleid hiervoor verankerd in de [Visie Water en Riolerings – gemeente Utrecht en Visie Klimaatadaptatie – Gemeente Utrecht](#)

Het hemelwater van het verhard oppervlak van het perceel moet:

- Lozen in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening volgens notitie “*Waterafvoer LRCO Carre 2* – van Reden Advies d.d. 06-04-2022 als gevoegd bij de aanvraag, met in achtnaam van functionele eisen aan de hemelwaterbergingsvoorziening (zie navolgend)
- Wordt alleen in extreme neerslagsituaties afgevoerd naar een openbaar systeem voor de inzameling, transport of verwerking van hemelwater

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 hemelwater bergings- of infiltratievoorziening binnen het perceel:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte of een overloop naar een hemelwaterstelsel van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.

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

- is zodanig ontworpen dat de bergingscapaciteit binnen 24 uur na de neerslaggebeurtenis volledig hersteld is.
- heeft een minimale afvoertijd bij volledige vulling van 10 uur bij vertraagd afvoeren.
- is ontworpen op basis van goed inzicht in de infiltratiecapaciteit van het perceel en gebied, wanneer gekozen wordt voor afvoer middels infiltratie in de bodem.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.
- heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.
- geeft op een eenvoudige wijze te aller tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.
- Een infiltratiesysteem binnen het erf, met een aansluiting op een openbaar hemelwaterriool of openbaar infiltratiesysteem, dient te zijn voorzien van een overstortdrempel om te voorkomen dat het infiltratiesysteem direct “leeg” loopt, en daardoor geen infiltratie in de bodem plaats vindt.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de [algemene voorwaarden riolaansluiting Gemeente Utrecht](http://www.utrecht.nl) – www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering.

Instructies nieuwe aanleg en aansluiting riolering:

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 12 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/

LET OP: de termijn voor indiening van het verzoek tot aanleg en aansluiting wijkt af van de binnen de gemeente Utrecht gebruikelijke termijn van 6 weken. Dit in verband met de nodige voorbereidingen, aard en omvang van de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting van systemen voor afvalwater in de openbare ruimte en om te voorkomen dat een tijdige oplevering en ingebruikname van de bouwwerken in gevaar komt.

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de 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 Atlas Leidsche Rijn. Wordt aan de voorschriften niet voldaan, dan kan of mag er niet op openbare voorzieningen voor afvalwater aangesloten worden.

Vloerpeilhoogte t.b.v. voorkomen van instromend hemelwater van de (openbare) weg:

Er moet voldoende aandacht worden gegeven aan het vloerpeil van het bouwwerk ten opzichte van de buitenruimte om te voorkomen dat regenwater vanuit de buitenruimte het bouwwerk in kan stromen.

Overige lozingen: afvalwater afkomstig van balkons en galerijen, “lekwater” overdekte parkeergarage:

De afvoerleidingen voor afvalwater van balkons en galerijen mogen niet worden gekoppeld aan de afvoerleidingen voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater van daken, tenzij de gemeente anders beslist. De reden hiervan is, dat door de samenstelling en eigenschappen van het afvalwater van balkons en galerijen een reële kans voor een negatieve situatie voor de gezondheid of het milieu bestaat of kan ontstaan. Afvalwater van balkons en galerijen zal, gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid (“inwaaiende”) neerslag die daarop terecht komt, in verhouding veel afvalstoffen kunnen bevatten door bijvoorbeeld schoonmaakactiviteiten.

Bij een koppeling van “balkonwater” op hemelwaterafvoeren van daken kan het (niet-verontreinigd) hemelwater van daken onnodig vervuild raken.

De soort of aard van de openbare voorzieningen voor afvalwater is hierin niet relevant.

De zorgplichtbepaling van de Wet Milieubeheer, de voorkeursvolgorde volgens art. 10.29a van de Wet Milieubeheer en hoofdstuk 2 van de lozingsbesluiten is hierop van toepassing.

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