

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

Datum 13 november 2023  
Ons kenmerk HZ\_WABO-23-29275  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor het bouwen van 135 tijdelijke woningen voor een periode van 10 jaar op een perceel aan de Prozeeweg in Utrecht. Het betreft de adressen Prozeeweg 1 tot en met 269 (oneven nummers).

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](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

#### Gebruik maken van de vergunning

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

#### Verlengen beslistermijn

Op 23 oktober 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]
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[REDACTED]

#### Bent u het niet eens met de kosten?

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

#### **Uitvoering**

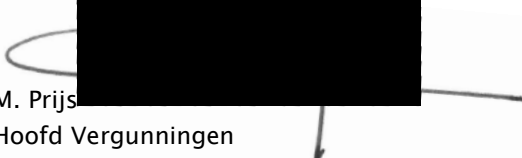
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED], inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [REDACTED]

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

#### **Vragen over dit besluit**

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

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

#### **Bezwaar maken tegen dit besluit**

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

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://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

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

## Constateringen

1. Ter plaatse gelden bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg en bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.
2. In het bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg heeft de locatie de bestemming Bedrijventerrein, de dubbelbestemming Waarde archeologie, en op een strook langs het water de dubbelbestemming Waterstaat waterkering. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat wonen niet toegelaten is, omdat er alleen in overeenstemming met de bedrijfsbestemming gebouwd mag worden, en omdat er alleen binnen een bouwvlak gebouwd mag worden en een bouwvlak ontbreekt.
3. In het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht heeft de locatie de gebiedsaanduidingen overige zone–algemene regels Utrecht, overige zone–archeologische verwachting–3, overige zone–bebouwingscontour houtkap. Het plan is in strijd met de artikelen 4.1, 4.2, 8, 11 en 19 van dit bestemmingsplan.
4. Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo afgeweken worden van het bestemmingsplan.
5. De reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 van de Wabo is van toepassing op de aanvraag gelet op de Wijziging Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet 3 juni 2022 in samenhang met artikel 6, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
6. Het plan is in overeenstemming met artikel 1 sub II onder n van de Algemene verklaring van geen bedenkingen van de Raad.
7. Er is in overeenstemming met artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wabo geen advies aan de Commissie Welstand en Monumenten gevraagd omdat het een tijdelijk bouwwerk betreft.
8. Bij de toetsing van het plan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van de Bouwbesluitfuncties Wonen, Bijeenkomstfunctie, en het niveau voor tijdelijke bouw. Het is aannemelijk dat aan het Bouwbesluit voldaan wordt.
9. 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

### Het plan:

Het plan bestaat uit drie volumes; één L vormig volume langs het water en twee kleinere volumes met woningen aan weerszijden. De positionering en vorm van de blokken is mede tot stand gekomen vanwege de geluidsdruk vanaf de A12. Het volume is maximaal 5 lagen hoog. Langs het water is een doorsteek ontworpen om de relatie tussen het binnenterrein en het Merwedekanaal te leggen. De woningen hebben, met uitzondering van enkele woningen op de begane grond geen eigen buitenruimten. Om dit te compenseren is een dakterras aanwezig en is er in de opzet rekening gehouden met een gemeenschappelijk binnenterrein.

### Openbare ruimte & Binnenterrein:

Er wordt momenteel gewerkt aan een plan voor de openbare ruimte en de inrichting van het binnenterrein. Deze plannen zijn nog niet toegevoegd aan de tekeningen. In het concept is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeerbalans. Het binnenterrein kan een goede ruimtelijke kwaliteit krijgen.

### Parkeren auto en fiets

Het autoparkeren wordt op de straat opgelost en voldoet aan het actuele parkeerbeleid.

Het fietsparkeren wordt in pandig in de bouwblokken opgelost. Hiermee wordt de fietsparkeerdruk niet op de openbare ruimte afgewenteld. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt van belang dat de fietsenstallingen zo gemakkelijk mogelijk toegankelijk zijn met zo min mogelijk tussenkomst van deuren. Vanuit het beheer is het wenselijk dat de fietsenstallingen in smallere compartimenten worden uitgevoerd om de veiligheid in de fietsenstallingen te garanderen.

### Gebouwen:

De gebouwen zijn zorgvuldig gepositioneerd. De vorm van het volume houdt rekening met de omliggende bebouwing, doordat het L-vormige volume aftrapt richting de woning aan de noordzijde van het plangebied. Hierdoor zijn er geen onevenredig nadelige effecten te verwachten voor omwonenden.

De conclusie is dat stedenbouwkundig ingestemd kan worden met het bouwplan ten aanzien van de gebouwen.

### **Besluit**

Het volgende is besloten:

1. Tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor een termijn van 10 jaar.
2. Omgevingsvergunning met toepassing van artikel 5.16 van de Bor te verlenen voor het bouwen van dit bouwwerk onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften.

### **Voorschriften**

1. Deze tijdelijke vergunning geldt voor een termijn van 10 jaar. Als deze termijn is verstreken dan dienen de vergunde wijzigingen weer ongedaan te zijn gemaakt. De termijn vangt aan wanneer de feitelijke bewoning aanvangt.
2. 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.
3. Ten minste één week voor aanvang van de bewoning moet dit schriftelijk gemeld worden bij de gemeente (via hieronder genoemde e-mailadres).
4. Alle gegevens die u nog moet indienen, moet u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
5. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
6. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
7. 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.
8. Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie, en het volgende wordt opgemerkt:  
Het paaltype/damwandtype welke op het funderingsoverzicht is aangegeven kan schade en hinder geven aan de omgeving. Wij verzoeken u een trillings- en of lawaaioprognose te overleggen waarbij rekening gehouden is met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden, c.q. een trillingsarm uitvoeringssysteem toe te passen. Tijdens de uitvoering wordt u gehouden aan handhaafinstructie hi01(hinder) en hi02(trillingen).  
Conform dit constructieprincipe 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 aan van in te dienen constructieve gegevens.

9. U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Het plan moet voor start van de uitvoering nog nader uitgewerkt worden. Ook kan het 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](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
10. Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid, onder de volgende voorwaarden:  
Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet 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: Testrapport van de toegepaste houten gevelbekleding (Vuré Noir) waarmee wordt aangetoond dat deze voldoet aan brandklasse B, bepaald volgens de NEN-EN 13501-1.
  - b. De uitvoering van de brand- en rookcompartimentering conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10 en 2.11: Testrapporten van de toegepaste deur/kozijn constructies waarmee wordt aangetoond dat deze voldoen aan de op tekening aangegeven brand- en rookwerendheidseisen.
  - c. Een tekening van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven conform Bouwbesluit 2012 artikel 6.29, 6.30 en afdeling 6.8:
    - i. De voorzieningen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten.
    - ii. De plaats van bluswatervoorzieningen.
    - iii. De opstelplaatsen van brandweervoertuigen.
11. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten rapportages over de ventilatievoorzieningen (beoogde debieten, toevoervoorzieningen, afvoervoorzieningen) en de spuivoorzieningen van de ontmoetingsruimten in gebouw 1 en van de overige algemene ruimten worden ingediend.

#### 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 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.
3. 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](http://www.hdsr.nl/vergunningen) treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.

4. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
5. 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.
6. 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](#)
7. 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](mailto:verkeersmaatregelen@utrecht.nl)) de contactgegevens van een wijkverkeersadviseur die samen met u een aanvraag zal voorbereiden.
8. Met betrekking tot Externe veiligheid: Het beoogde planvoornemen/gebruik komt niet overeen met het gebruik zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Met deze aanvraag omgevingsvergunning wordt deze strijdigheid weggenomen. Het groepsrisico is in paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing verantwoord, hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Geadviseerd wordt om:

  - a. De bewoners op de hoogte te stellen van het handelingsperspectief in geval van een ongevalsscenario met giftige stoffen in de nabijheid van het plangebied. Hiervoor kunt u de bewoners onder andere verwijzen naar onze internetpagina met informatie over de voorbereiding op een incident met gevaarlijke stoffen.
  - b. Bij toepassing van een mechanisch ventilatiesysteem in de woningen, deze individueel per woning uitschakelbaar (via een stekker of schakelaar) te maken, na invoering van de Omgevingswet is de uitschakelbaarheid een standaard voorschrift (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).
  - c. Het handelingsperspectief bij een gifwolksscenario is schuilen in het gebouw tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Ramen, deuren en ventilatieroosters/systemen dienen gesloten te worden. Wanneer binnen schuilen niet (meer) veilig kan, moet van de risicobron af gevlucht worden. Personen die zich buiten bevinden moeten naar binnen vluchten of van de risicobron afvluchten.

## Bijlage constructieve gegevens

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

1. 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
2. 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).
3. Berekeningen van de belasting (verticaal en horizontaal) op de palen.
4. 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
5. 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.
6. 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.
7. 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, geveldragere e.d.;
  - de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)
8. 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.
9. Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.
10. 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 rioleringen

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

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan en de voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater en de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, beoordeeld ter voldoening aan de volgende wet- en regelgeving gericht op een gezond, veilig, en klimaatbestendig functioneren van systemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater volgens de maatstaven van de 21<sup>e</sup> eeuw:

Afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 Bouwbesluit, NEN3215 en NTR3216,

Wet Milieubeheer, in het bijzonder artikel 10.29a,

Waterwet, in het bijzonder artikel 3.5

[Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#) en [Visie Klimaatadaptatie – gemeente Utrecht](#)

### 1 – Bestaande situatie t.o.v. openbare voorzieningen voor afvalwater

Afvalwater: In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

Hemelwater: In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer 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, op basis van het Bouwbesluit, de Wet Milieubeheer, de Waterwet, de [Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#) en de [Visie Klimaatadaptatie – gemeente Utrecht](#).

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen naar de openbare riolering vindt u onder "Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater".

### 2 – Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater

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

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

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

De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4<sup>e</sup> lid onder b.)

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.*

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

Wanneer hemelwater over maaiveld wordt geloosd zijn een waterslot en 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)

## *2.2 Voorschriften terreinriolering*

*Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:*

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

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

Gelet op de aard, omvang en inrichting van het perceel 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,  
De Functioneel ontwerp richtlijnen van de Stichting Rioned worden gevolgd, ([www.riool.net](http://www.riool.net))  
Een waterrobuuste en klimaatbestendige aanleg van leidingsystemen wordt uitgevoerd,  
Een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting van het terrein wordt uitgevoerd.  
Het vloerpeil van het nieuwbouwwerk zich op voldoende hoogte t.o.v. omliggende buitenruimten, grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil bevindt.  
In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstopningsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.

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

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

*Betreft leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op en ter plaatse van het aansluitpunt op een openbaar vuilwaterriool:*

Plaats: aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.  
Aanlegdiepte: ten minste 55 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte.

Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf.  
Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

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

*Betreft leidingwerk voor de afvoer van (overtollig) hemelwater op en ter plaatse van het aansluitpunt op de grens van het erf naar de wadi's:*

Plaats: tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.  
Aanlegdiepte: ten minste 55 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 groen RAL 6024 (codering infiltratie of directe lozing).

*2.4 HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten Nieuwbouw:*

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

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

- *Vasthouden en nuttig gebruiken (Bijvoorbeeld vasthouden in eigen waterretentie),*
- *Infiltratie in de bodem,*
- *Lozen over maaiveld,*
- *Directe lozing in het oppervlaktewater,*
- *Lozen in een hemelwaterstelsel,*
- *Lozen in een vuilwaterriool, alleen wanneer voorgaande routen in volgorde van redelijkheid allen redelijkerwijs niet mogelijk zijn.*

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

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

Hemelwater niet (versneld) mag worden afgevoerd naar openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer (vuilwaterriool/schoonwaterriool/ontwateringsstelsel)

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

Een neerslaggebeurtenis tot 80mm (80 ltr/m<sup>2</sup>) veroorzaakt geen schade aan gebouw en infra. Door de afvoer of verwerking van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan (zo ook niet in de openbare ruimte)

*Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van Bouwbesluit artikel 6.15, 1<sup>e</sup> lid:*

De gemeente Utrecht stelt op grond van de Woningwet<sup>1</sup> de volgende functionele eisen aan voorzieningen met betrekking tot het bergen en afvoeren van hemelwater binnen het perceel. Een hemelwaterbergingsvoorziening:

Veroorzaakt door vormgeving en functioneren geen overlast, binnen en buiten het perceel.  
Heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte, een overloop naar een hemelwaterstelsel of naar een oppervlaktewater van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.  
Is zodanig ontworpen dat de bergingscapaciteit binnen 48 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.  
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.

#### *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:

[databaseheer.wrg@utrecht.nl](mailto:databaseheer.wrg@utrecht.nl)

o.v.v. “Revisie riolering en watersystemen – Prozeeweg HZ\_WABO-23-29275”.

### **3 – 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](http://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 perceel aansluitleidingen 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 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden

---

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

ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

[www.utrecht.nl/](http://www.utrecht.nl/)

Eventueel vooroverleg via [swr@utrecht.nl](mailto:swr@utrecht.nl)

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door

de afdeling Stadsingenieurs -SI

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 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) en/of Atlas Leidsche Rijn.

*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/](http://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/)

*Overige lozingen: Tijdelijk lozen van grondwater:*

Het lozen van grondwater tijdens de bouwfase (lozen van grondwater bij ontwatering) op de openbare (vuilwater-) riolering is niet toegestaan, tenzij het lozen door de gemeente op grond van het [Besluit lozen Buiten Inrichtingen](#) en/of met een maatwerkvoorschrift kan worden toegestaan. Meer informatie is te vinden op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Aandachtspunten voor het maken van bezwaar**

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

#### Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

#### Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

#### Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

#### Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

#### Uiterlijk van het bouwwerk

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