

BPD Ontwikkeling B.V.  
t.a.v. de heer  
Amstelplein 1  
1096 HA AMSTERDAM

\*-B-HZ\_WABO-21-08099\*

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**

**Datum**  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-21-08099  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan BPD Ontwikkeling B.V. voor: het bouwen van drie appartementsgebouwen op het adres: Vader Rijndreef 2 in Utrecht.

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

#### **Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in beroep kunnen gaan.

#### **Gebruik maken van de vergunning**

U mag de vergunning pas gebruiken na de beroepsperiode van zes weken. De beroepsperiode start de dag na de publicatie van dit besluit. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen. Afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank is het mogelijk dat we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een beroepschrift is ingediend.

Vanwege de bestaande bebouwing kan nog niet gezegd worden of de bodem wel of niet verontreinigd is. U mag de vergunning daarom pas gebruiken als uit nader onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.

#### **Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € 10.147,75 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

<b>Leges</b>		
<i>Artikel</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Bedrag</i>
3.4.2.	Planologisch strijdig zonder bouwen buitenplans	€ 10.147,75

#### **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

### **Beroep aantekenen tegen dit besluit**

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.



## Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan).

## Constateringen

- Uw aanvraag betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor alleen het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van ca. 180 appartementen in drie appartementsgebouwen van maximaal 6 bouwlagen. In de plint van het bouwblok aan de Taagdreef komen 5 bedrijfsruimtes van ieder circa 35 m<sup>2</sup> vvo en een buurtkamer (eveneens circa 35 m<sup>2</sup> vvo) aan de Camera Obscuradreef. Het beoogde bouwblok aan de Vader Rijndreef is vanwege de gewijzigde diepte (van 10 naar 16 meter) met circa 183 m<sup>2</sup> gelegen binnen de bestemming 'Groen-2'. Ook zijn delen van het bouwblok aan de Vader Rijndreef (circa 104 m<sup>2</sup>), het bouwblok aan de Camera Obscuradreef (circa 43 m<sup>2</sup>) en het bouwblok aan de Taagdreef (circa 31 m<sup>2</sup>) gelegen binnen de bestemmingen 'Tuin' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het als 'Groen-2' en 'Wonen' bestemde deel van het binnenterrein van de beoogde bouwblokken zal worden gebruikt als verkeer- en verblijfsgebied (parkeren). Het als 'Tuin' bestemde groenstrook langs de Taagdreef zal worden gebruikt als verkeer- en verblijfsgebied (stoep) voor het bouwblok aan de Taagdreef. Verder zullen de als 'Wonen' en 'Tuin' bestemde voetgangersverbindingen via het binnengebied worden gebruikt als verkeer- en verblijfsgebied (voetpad). De als 'Wonen' en 'garage' aangeduide garageboxen zullen na sloop worden heringericht als verkeer- en verblijfsgebied.

Het bouwblok langs de Taagdreef zal met een oppervlak van circa 559 m<sup>2</sup> buiten de twee bouwvlakken zijn gelegen. Vanwege de gewijzigde dieptematen zullen ook de bouwblokken aan de Vader Rijndreef en de Camera Obscuradreef met respectievelijk circa 557 m<sup>2</sup> en circa 329 m<sup>2</sup> buiten de bouwvlakken zijn gelegen. De buiten de bouwvlakken gelegen delen krijgen een hoogte van maximaal 6 bouwlagen. Het bouwen van hoofdgebouwen buiten de bouwvlakken is niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen-2' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Doordat voor de nieuwe blokken uit wordt gegaan van maximaal 6 bouwlagen, is er binnen de bouwvlakken sprake van een overschrijding van het maximum aantal bouwlagen met 1 bouwlaag. Bovenop de 6-laagse blokken komen plaatselijke verhogingen in de vorm van 0,5 meter hoge dakranden en 3 meter hoge voor liftopbouwen en installatieruimtes. De balkons en galerijen van de bouwblokken langs de Taagdreef, Vader Rijndreef en Camera Obscuradreef zullen buiten een bouwvlak en deels buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn gelegen. De overschrijding bedraagt maximaal 3 meter.

- Tevens is van toepassing het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" waarin voornamelijk het parkeren is geregeld.
- De raad van de gemeente Utrecht heeft op 15 juli 2021 een verklaring van geen bedenking afgegeven om met toepassing van een artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo procedure medewerking te verlenen aan deze aanvraag om vergunning.
- Ons college is hierdoor bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag betreft een gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Wij verwijzen voor de overwegingen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Camera Obscuradreef - De Mix (Camera Obscuradreef 1-32 en 81-116 en Vader Rijndreef 2-100)' d.d. 14-04-2021.



- De aanvraag betreft een vergunning (art. 2.7, lid 1 Wabo) voor het afwijken van de planologische regels, deze vergunning vormt later mede het toetsingskader voor de aanvraag van andere activiteiten op deze locatie.
- Voor deze ontwikkeling is een gemeentelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld en is een anterieure overeenkomst afgesloten. Het SPvE is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder gedurende zes weken de tijd gehad om zienswijzen in te dienen. In deze periode hebben wij **wel/geen** zienswijze(n) ontvangen.

### Overwegingen

- Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand'. Het bestemmingsplan was vastgesteld op 21 juni 2012. Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemmingen "wonen", "tuin" en "Groen - 2". Tevens heeft een deel van het terrein de aanduiding garage. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Voor niet alle geplande appartementengebouwen is een bouwvlak aanwezig.
- De geplande ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan wat betreft het bouwvlak, het aantal bouwlagen en de functie.
- De gevraagde omgevingsvergunning heeft als doel om de geplande appartementen, bedrijfsruimtes en buurtkamer, herinrichting van het omliggende terrein ter plaatse van de garages, planologisch-juridisch mogelijk te maken. Een omgevingsvergunning kan voor dit plan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Met deze vergunning wordt tevens het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 110c van de Wet geluidhinder.

### Stedenbouwkundige overwegingen

- Het SPvE vormt een uitgangspunt voor deze ontwikkeling. De afspraken hierin regelen de verdere uitwerking van het plan en de vervolgprocedures met betrekking tot uitwerking en vergunningsaanvragen.
- De op indieningstekening aangegeven functies sluiten aan bij de bestemmingen van bestemmingsplan Overvecht - Noordelijke stadsrand.
- Het gehele plangebied, bestaand en nieuw, is een samenhangend buurtje met één signatuur. Dit geldt voor zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte. Het openbare gebied in het woonveld is de bindende factor tussen de bestaande en nieuwe bouwblokken. Een collectieve binnentuin is onderdeel van het bouwplan. De herinrichting gebeurt conform de uitgangspunten van het SPvE. Voor de herinrichting van de openbare ruimte van het gehele binnengebied komt een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt in overleg met bewoners gemaakt.
- Er zullen naar verwachting circa 20 bomen worden vervangen of verplaatst die volgens de bomeninventarisatie in goede of voldoende conditie verkeren. Ook zullen circa 29 bomen worden vervangen die in onvoldoende, slechte of afgestorven staat verkeren. In totaal zullen er zodoende circa 49 bomen worden vervangen. Voor het vellen en verplaatsen van bomen moet separaat een vergunning worden aangevraagd gelijktijdig met de activiteit bouwen. Het behouden van gezonde bomen gaat boven het verloop van kabels en leidingen en overige inrichtingselementen. Daar waar bomen niet kunnen blijven staan vanwege nieuwe bebouwing moet eerst onderzocht worden of de bomen verplant kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is moeten nieuwe bomen geplant worden overeenkomstig het in 2018 door de raad vastgestelde beleid voor wat betreft de herplantplicht.



## Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de voorschriften van het bestemmingsplan "Overvecht-Noordelijke stadsrand" door toepassing van in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. De motivatie om van deze bevoegdheid gebruik te maken hebben wij samengevat in de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Camera Obscuradreef - De Mix (Camera Obscuradreef 1-32 en 81-116 en Vader Rijndreef 2-100)', die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.
- Een besluit hogere grenswaarde overeenkomstig het bepaalde in artikel 110c van de Wet geluidhinder te verlenen.

## Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan verbinden wij de volgende voorschriften.

- Inrichting van de openbare ruimte moet goedgekeurd worden door de gemeentelijke commissie BlnG zoals vastgelegd in het SPvE.
- Het berekende aantal autoparkeerplaatsen moet aangelegd worden. Voor een gezamenlijke fietsenberging gecombineerd met een individuele berging moet bij de aanvraag om vergunning voor de activiteit bouwen een verzoek om gelijkwaardigheid worden ingediend voor deze oplossing die in basis in strijd is met het Bouwbesluit. Pas in deze aanvraag voor de activiteit bouwen, zal hierover beslist worden. Een bergruimte in het appartement komt boven op de overeengekomen oppervlakte van de appartementen.
- Voor het vellen en verplaatsen van bomen moet separaat een vergunning worden aangevraagd gelijktijdig met de activiteit bouwen. Het behouden van gezonde bomen gaat boven het verloop van kabels en leidingen en overige inrichtingselementen. Daar waar bomen niet kunnen blijven staan vanwege nieuwe bebouwing moet eerst onderzocht worden of de bomen verplant kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is moeten nieuwe bomen geplant worden overeenkomstig het in 2018 door de raad vastgestelde beleid voor wat betreft de herplantplicht.
- Uiterlijk bij het indienen van de aanvraag om vergunning voor de activiteit bouwen moet een bodemonderzoeksrapport worden ingediend m.b.t. gronden ter plaatse van de gedempte watergangen, bovendien moet onderzoek gedaan worden naar asbest in de bodem.
- Na sloop van de opstallen moet een aanvullend onderzoek worden gedaan ter plaatse van de gesloopte opstallen.
- Vanwege de bestaande bebouwing kan nog niet gezegd worden of de bodem wel of niet verontreinigd is. U mag de vergunning daarom pas gebruiken als uit nader onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.
- Er is geen sprake van vervangende nieuwbouw inzake de Wet geluidhinder. Het plan dient beoordeeld te worden als nieuwe situatie conform de Wet geluidhinder en de Geluidnota Utrecht. Om die reden worden overeenkomstig de Geluidnota Utrecht 2014-2018 aan het besluit voor nieuwe woningen met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde de volgende voorwaarden verbonden:
  - Geluidsluwe gevel: De woning heeft ten minste één gevel met een geluidsniveau niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde;



- Woningindeling: De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
  - Buitenruimte: Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze gelegen aan een gevel waar de geluidsbelasting niet meer dan 5 dB hoger is dan de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.
  - Geluidsluwe gevel: Tenminste 50% van de woningen dienen gesitueerd te zijn aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.
- Het bepaalde in de notitie Geluidaspecten bij planontwikkeling in de gemeente Utrecht, moet in acht worden genomen. Deze notitie maakt onderdeel uit van de vergunning.
  - Bij een afwijking van de bouwwijze aangegeven in het trillingsrapport Cauberg Huygen 07-04-2021, moet een aanvullend rapport als bewijs worden aangeleverd.
  - Op de huidige archeologische waardenkaart geldt op dit moment alleen in de noordelijke zone (bij de garageboxen) een archeologische verwachting. Dit houdt in dat werkzaamheden tot 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van archeologische voorwaarden en archeologisch onderzoek.

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Aan de onderstaande voorschriften dient de verdere uitwerking van het plan te voldoen. De nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het nog in te dienen inrichtingsplan worden hier aan getoetst. Bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt verwezen naar de uitgangspuntenkaart van het SPvE op bladzijde 14 en de indieningstekening.

- De bebouwing dient aan de zijde van de Taagdreef, Vader Rijndreef en de Camera Obscuradreef in de verplichte rooilijn te staan overeenkomstig de aanduiding op de uitgangspuntenkaart van het SPvE.
- De hoeken van het bouwveld aan de Taagdreef dienen te worden bebouwd overeenkomstig de indieningstekening.
- De bebouwing dient binnen de bouwvlakken te worden gebouwd overeenkomstig de indieningstekening.
- De bebouwing dient entrees te hebben aan de straatzijde overeenkomstig de aanduiding entreezijde op de uitgangspuntenkaart van het SPvE.
- Op de begane grond dienen aan de straatzijde van de Vader Rijndreef en de Camera Obscuradreef woningen te zijn overeenkomstig de indieningstekening. Uitzondering zijn de buurtkamer aan de Camera Obscuradreef, trafo en schakelstations en gemeenschappelijke fietsenstalling aan de camera Obscuradreef en de Vader Rijndreef. De buurtkamer aan de Camera Obscuradreef krijgt een bruto vloeroppervlak (bvo) van max. 50 m<sup>2</sup>.
- Aan de Taagdreef dient er een mogelijkheid te zijn om 5 bedrijfsruimtes te realiseren in de zone specifieke vorm van wonen - commerciële units begane grond die is aangegeven op de indieningstekening. Het oppervlak van units is circa 40 m<sup>2</sup> bvo. Het totale oppervlak is maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo.
- Het bouwplan dient voorzien te worden van een collectieve binnentuin zoals aangegeven op de uitgangspuntenkaart van het SPvE.
- Er dient conform SPvE een groene erfafscheiding tussen de private en openbare ruimte voor zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing te worden gerealiseerd. De erfafscheiding staat op de private ruimte. Dit dient aangegeven te worden op het nog in te dienen inrichtingsplan.

- De woningen dienen via een trappenhuis een directe aansluiting te hebben op de collectieve binnentuin..
- Er dient een verbinding te zijn tussen de collectieve tuin en het plein. Zie de voetgangersverbinding op de uitgangspuntenkaart van het SPvE.
- Traforuimten en schakelstations ten behoeve van de nieuwbouw dienen te worden opgenomen in het bouwvlak;
- Er dient vanuit de woningen zicht te zijn op de openbare ruimte.
- De woningen van ten minste 75 m<sup>2</sup> bvo dienen levensloopbestendig te zijn. Voor de woningen tussen 75 en 65 m<sup>2</sup> bvo dient te worden aangegeven hoe deze levensloop bestendig zijn te maken. (Levensloopbestendig wonen betekent dat de woning geschikt is om in te blijven wonen. Ook als de levensomstandigheden veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, een ziekte of een handicap).
- De binnentuin dient een waterbergende en infiltrerende functie te hebben voor de naastliggende verharding, zodat de kans op verdroging zo klein mogelijk is.
- Op de locatie van de voormalige garageboxen en op het binnenterrein, ten zuiden van de nieuwe bouwblokken wordt het mogelijk om te parkeren.
- Bij de toegangen van de voorzieningen en appartementsgebouwen dienen openbare (bezoekers)fietsvoorzieningen gerealiseerd te worden volgens de nota stallen en parkeren.