



Een indicatie voor een omgevingsvergunning aanvragen

Zaaknummer 9808920

Datum:24-02-2022

Tijd:15:33:27

Gegevens organisatie

Gegevens organisatie

KvK-nummer	08199411
Naam organisatie	BJZ.nu

Wat zijn uw gegevens?

Voorletter(s)	5.1.2.e
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	5.1.2.e
Geslacht	Mevrouw

Aanvullende gegevens

Telefoonnummer	5.1.2.e
----------------	---------

Communicatie

Op welk e-mailadres wilt u de correspondentie ontvangen?	5.1.2.e
Wilt u een postbus gebruiken als correspondentieadres?	Nee

Postadres

Postcode	8025BZ
Huisnummer	2
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Straatnaam	Dokter van Deenweg
Plaatsnaam	Zwolle

Belangrijk vooraf

Hoe hoog is de bouwsom van het bouwproject?	Bouwsom lager dan € 1.000.000,=
	€ 5.1.2.b

Wie vraagt aan

Voor wie vraagt u een indicatie aan?	Voor iemand anders (als gemachtigde)
U bent	Adviseur

Persoonsgegevens

Persoonsgegevens

Burgerservicenummer	5.1.1.e
Aanhef	5.1.2.e
Voorletter(s)	5.1.2.e
Tussenvoegsel(s)	5.1.2.e
Achternaam	5.1.2.e

Adresgegevens

Straatnaam	5.1.2.e
Huisnummer	5.1.2.e
Postcode	5.1.2.e
Woonplaats	5.1.2.e

Het bouwwerk

Waarvoor vraagt u een indicatie aan?	Voor het verbouwen van een bouwwerk
Kent u het adres van het bouwwerk?	Ja

Adresgegevens

Straatnaam	Alendorperweg
Huisnummer	69
Postcode	3451GL
Plaatsnaam	Vleuten

Omschrijving plan en motivering

Nadere omschrijving van het plan en motivering:	Namens <small>5.1.2.e</small> ██████████ verzoek ik uw college medewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen aan de Alendorperweg 69 te Vleuten. Voor een nadere toelichting op dit verzoek verwijs ik u naar de bijgevoegde onderbouwing van het principeverzoek.

Bijlagen toevoegen

- een situatietekening (1:1000, kan bij het Kadaster worden aangevraagd of een andere duidelijke overzichtskaart)
- een schetsplan, waaruit duidelijk blijkt wat de bedoeling van het plan is
- een nadere omschrijving van het plan en motivering om het plan uit te voeren als blijkt dat u onvoldoende ruimte heeft om dit in het e-formulier weer te geven
- foto's van de bestaande situatie of van de locatie (alleen bij verbouwingsplannen)
- een ondertekende machtiging waaruit blijkt dat u gemachtigd bent om deze aanvraag in te dienen

Toegevoegde bestanden:	
Toegevoegde bijlage(n)	<ul style="list-style-type: none"> • Begeleidende brief en principeverzoek Alendorperweg 69 te Vleuten.pdf



BJZ.nu

5.1.2.e

Dokter van Deenweg 2
8025BZ Zwolle

Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Telefoon 030-286 00 00

BTW-nr. NL0022.20.647.B01

KvK-nr. 30280353

IBAN : NL82BNGH0285178296

Bic-code : BNGHNL2G

Incassant-ID NL42ZZZ302803530000

vragen? kijk op www.utrecht.nl/betalen

FACTUUR

Betaalreferentie

Datum 24-02-2022

ARTIKELOMSCHRIJVING

AANTAL

PRIJS

BEDRAG

Indicatie omgevingsvergunning

1

€ 5.1.2.b

€ 5.1.2.b

Totaalbedrag(ex BTW)

€ 5.1.2.b

BTW

€ 0,00

Totaal te voldoen (incl btw)

€ 5.1.2.b

De betaling is voldaan via een IDEAL betaling

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

BJZ.nu B.V.
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

T 0546-45 44 66
E info@bjz.nu
I www.bjz.nu

Datum: 22 december 2021

Onderwerp: *Verzoek principe medewerking realisatie van twee woningen
aan de Alendorperweg 69 te Vleuten*

Namens **5.1.2.e** verzoek ik uw college medewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen aan de Alendorperweg 69 te Vleuten. Voor een nadere toelichting op dit verzoek verwijs ik u naar de bijgevoegde onderbouwing van het principeverzoek.

Leges

De legesfactuur voor behandeling van het principeverzoek dient te worden gericht aan initiatiefnemer. Hieronder de gegevens.

5.1.2.e

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Voor verdere vragen zijn wij uiteraard beschikbaar.

Hoogachtend,
namens

5.1.2.e

BJZ.nu BV
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Bijlagen:

Bijlage 1: Onderbouwing principeverzoek

Principeverzoek
Alendorperweg 69, Vleuten

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

PRINCIPEVERZOEK
ALENDORPERWEG 69, VLEUTEN

Datum: December 2021
Versie: Definitief
Opsteller: BJZ.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.1	RUIMTELIJKE SITUATIE	4
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
HOOFDSTUK 3	HET INITIATIEF	7
HOOFDSTUK 4	RELEVANT BELEID.....	8
4.1	GEMEENTELIJK BELEID	8
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
5.1	ALGEMEEN	11
5.2	GELUID	12
5.3	BODEM	12
5.4	MILIEUZONERING.....	13
5.5	ECOLOGIE	14
5.6	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	15
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE – VERZOEK.....	17
BIJLAGEN	18
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN.....	18
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	19
BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK.....	20

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens de initiatiefnemer richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Het verzoek heeft betrekking op het perceel aan de Alendorperweg 69 te Vleuten, gelegen in de gemeente Utrecht. Bij het kadaster staat dit perceel bekend als de gemeente Vleuten, sectie F met nummer 6237. Momenteel wordt het perceel gekenmerkt door een woning met opstallen waaronder een grote opslagloods (hierna: projectgebied).

Initiatiefnemer is voornemens de huidige woning met opstallen waaronder een grote opslagloods (met asbest) en de omliggende verharding te saneren en te slopen. Tevens is de initiatiefnemer voornemens om ter plaatse twee woningen met nieuwe opritten te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van het inpassen van de woningen in de huidige bebouwingslint en het voorkomen van verdere achteruitgang van het perceel.

Op basis van de geldende beheersverordening “De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen” is het realiseren van twee woningen op het perceel niet toegestaan. Verzocht wordt om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Alendorperweg 69 te Vleuten, middels een passende planologische procedure.

Initiatiefnemer heeft BIZ.nu gevraagd een principeverzoek op te stellen waarin het initiatief nader wordt toegelicht en onderbouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven en vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op het initiatief. Hoofdstuk 4 gaat in op het relevante beleid en in hoofdstuk 5 komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 betreft een resumé van het concrete verzoek.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de Alendorperweg 69 te midden van de kern Vleuten. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door woonpercelen en groen. Ten zuiden van het projectgebied ligt het sportpark Fletiomare Novum. In het projectgebied zelf staan in de huidige situatie een opslagloods met circa 750 m² aan opstallen met asbest en een verouderd woonhuis. Tevens is er veel verharding rondom de loods en de woning. De overige gronden in het projectgebied zijn ingericht als tuin bij de woning.

In afbeelding 2.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van Vleuten (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven (rode omlijning). In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Het projectgebied is in afbeelding 2.2 met een rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging projectgebied ten opzichte van Vleuten en de directe omgeving (bron: PDOK)

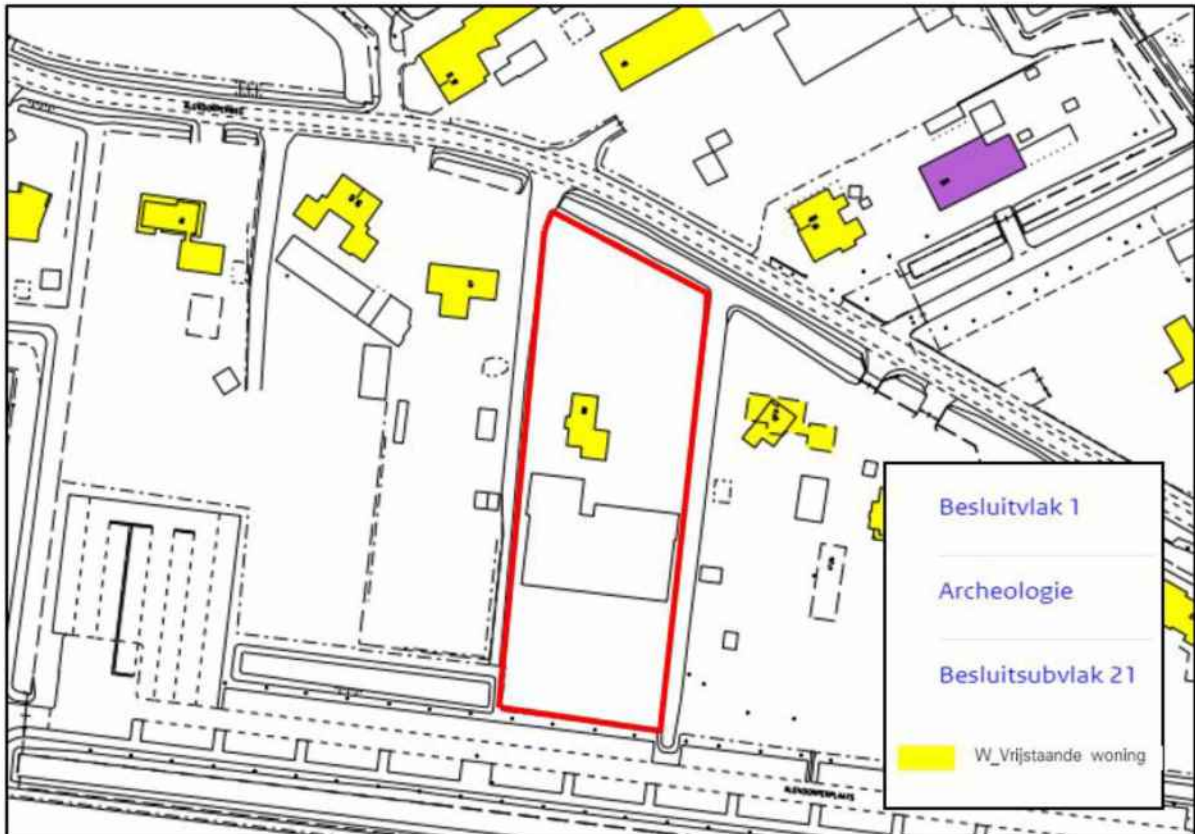


Afbeelding 2.2 Luchtfoto projectgebied (bron: PDOK (bewerkt))

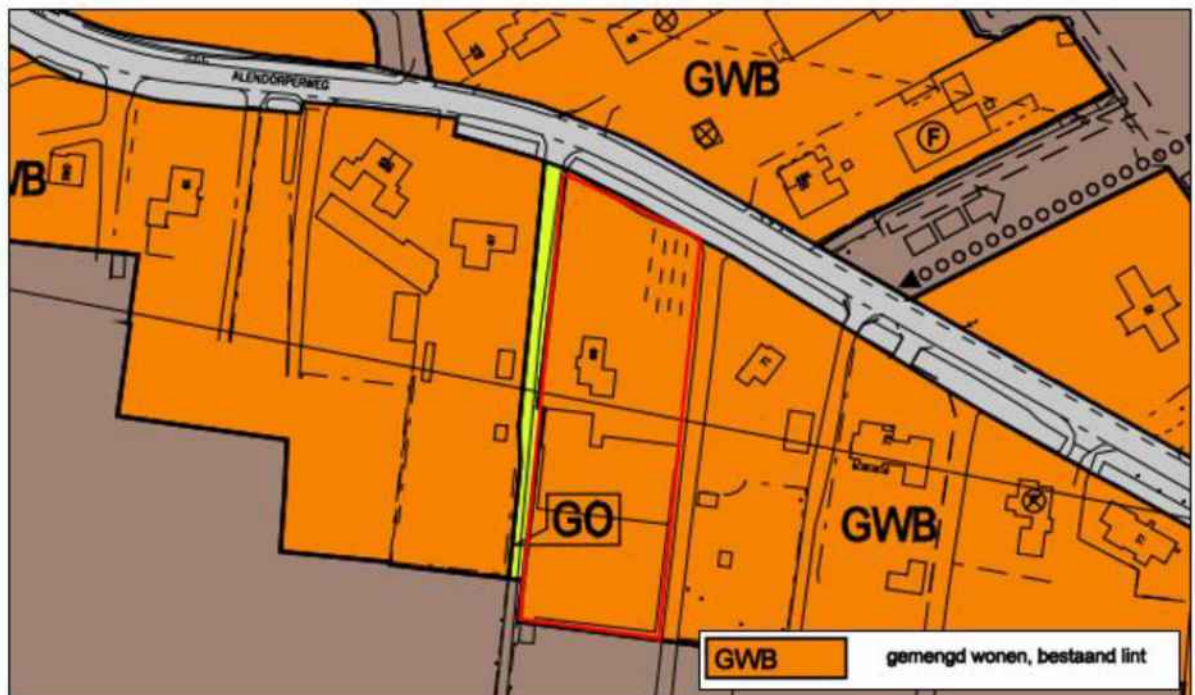
2.2 Planologische situatie

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening “De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen” (vastgesteld op 27 oktober 2016). In afbeelding 2.3 is een uitsnede te zien van

het geldende bestemmingsplan met het projectgebied door middel van een rood kader omlijnd. In afbeelding 2.4 is een uitsnede van het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Park" weergegeven.



Afbeelding 2.3 Uitsnede functiekaart beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 2.4 Uitsnede bestemmingsplan "Leidsche Rijn Park" (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van de geldende beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" ligt het projectgebied binnen Besluitvlak 1, het besluitvlak 'Archeologie' en Besluitvlak 21. Voor het grootste

gedeelte van de gronden binnen het verordeningengebied vigeert het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Park". Binnen het bestemmingsplan "Leidse Rijn Park" geldt de bestemming 'gemengd wonen, bestaand lint' (GWB) voor het projectgebied.

Besluitvlak 1

Besluitvlak 1 betreft het gehele gebied waarvoor de beheersverordening is vastgesteld. De in het verordeningengebied (ook wel weergegeven in besluitvlak 1) gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Tevens geldt dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Besluitvlak 21

Besluitvlak 21 is specifiek voor de locatie van het projectgebied en een aantal percelen aan de oostelijke zijde van het projectgebied. Binnen besluitvlak 21 is een aanvulling op de bouw- en gebruiksregels gedaan van Besluitvlak 1. Hierbij geldt dat gebouwen binnen dit besluitvlak een maximum goothoogte (m) van 6 meter geldt, het perceel tot maximaal 25% mag worden bebouwd inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen en dat de inhoud 660 m³ mag bedragen.

Archeologie

Archeologie betreft het noordelijke deel van het gebied waarvoor de beheersverordening geldt. Archeologie geldt voor het gehele projectgebied. Hiervoor geldt dat het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg niet is toegestaan.

'gemengd wonen, bestaand lint' (GWB)

De bestaande lintbebouwing is bestemd voor onder meer bestaande woonbebouwing met bijbehorend erf en tuin. Binnen deze bestemming geldt onder meer een maximale goothoogte voor een hoofdgebouw van 6 meter en de bestaande inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m³.

Strijdigheid met bestemmingsplan

Het realiseren van twee vrijstaande woningen is niet in overeenstemming met het geldende planologisch regime. Omdat de ontwikkelingen in beginsel niet passen binnen het geldende regime is een herziening van de beheersverordening noodzakelijk.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste toekomstige situatie.

HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

Het voornemen ziet toe op de realisatie van twee vrijstaande woningen. Initiatiefnemer is voornemens de huidige woning met opstallen waaronder een grote opslagloods (met asbest) en de omliggende verharding te saneren en weg te halen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en zal verdere achteruitgang van het perceel worden voorkomen. Afbeelding 3.1 geeft de gewenste situatie weer. Het projectgebied is in afbeelding 2.2 met een rode stippellijn weergegeven.

Tevens is de initiatiefnemers voornemens om ter plaatse twee woningen met nieuw opritten te realiseren. Deze woningen zullen worden ingepast binnen het bestaande bebouwingslint door middel van een verspringende rooilijn. Hiermee kunnen nieuwe doorzichten ontstaan. Door middel van nieuwe beplanting aangesloten op het karakter van de omgeving zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in Bijlage 1. Verder zullen de parkeerplaatsen en inrit klimaatadaptief worden ingericht worden door middel van grasbetonstenen en halfverharding.

Tot slot het verzoek om de huidige smalle oprit over te dragen, waarbij het noordelijke van de oprit aan het perceel aan de Alendorperweg 67 en het zuidelijke deel van de oprit naar de initiatiefnemer. Momenteel is deze smalle oprit eigendom van de gemeente. Zodoende heeft de gemeente in de toekomst geen onderhoudskosten meer van deze strook.

In het kader van de bovengenoemde gewenste ontwikkeling wordt in de volgende hoofdstukken nader ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie (bron: B4o Landschapsarchitectuur Stedenbouw Recreatieontwikkeling)

HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

4.1 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de meest relevante beleidsstukken voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling behandeld.

4.1.1 Omgevingsvisie Utrecht

4.1.1.1 Algemeen

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

1. De koers: het beleid voor de lange termijn: Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
2. Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp. Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt. In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

Niet alle gemeentelijke beleidskader hebben betrekking op het projectgebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders toegelicht.

4.1.1.2 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU). De RSU is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht. Utrecht groeit en we willen die groei vooral faciliteren door inbreiding. Belangrijke nieuwe woningbouwlocaties in de stad die daar - naast Leidsche Rijn - aan moeten bijdragen zijn het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) worden beschouwd als economische hotspots waar we kansen willen creëren en benutten. Tevens willen we de openbare ruimte beter benutten en grotere betekenis geven als de plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid.

De RSU bevat tevens een Investeringsstrategie, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de ruimtelijke ambities van de stad met betrekking tot gezonde verstedelijking en de investeringsopgave die daarmee samenhangt.

4.1.1.2 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

Algemeen

Op 1 juni 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 'Utrecht: ruimte voor iedereen' verschenen. Het coalitieakkoord bestaat uit drie onderdelen:

- Plaats voor iedereen

Het eerste deel van het akkoord bevat verschillende maatregelen op het gebied van onderwijs, economie, werk, sport, welzijn, zorg en veiligheid. Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een plaats voor iedereen.

- Gezonde groei voor iedereen

Het tweede deel van het akkoord bevat maatregelen over wonen, mobiliteit, nieuwe energie en een gezonde omgeving om in te leven. We vinden dat er voor iedereen ruimte moet zijn om in Utrecht te wonen en dat Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar moet blijven. Ook willen we graag koploper zijn in de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie.

- De kracht van iedereen

Het derde deel van het akkoord gaat over hoe we de genoemde doelen willen bereiken, samen met Utrechters en andere betrokkenen. Om te komen tot gezonde groei voor iedereen worden onder andere de volgende maatregelen genomen:

- samen met marktpartijen maken we vanaf het begin van deze collegeperiode afspraken over het verhogen van het tempo in gebiedsontwikkelingen in alle woning categorieën;
- we streven er naar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn groen, een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte en circulaire bouw belangrijk. We bevorderen klimaat adaptatie bijvoorbeeld via verticale bossen (hoogbouw), groene gevels en het voorkomen van verstening;
- één van de manieren om ruimte te maken voor een goede openbare ruimte is meer focussen op hoogbouw;
- dierenwelzijn heeft onze zorg. Bij bouwen houden we rekening met stadsvogels en vleermuizen. Daarnaast hebben we oog voor het beschermen van inheemse soorten.

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaat neutraal zijn. Hierbij is het belangrijk om de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen aan de energietransitie en daarvoor worden onder meer de volgende stappen genomen:

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;
- (kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd.

4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Utrecht

De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan de beoogde inbreiding, duurzaamheid, gezondheid en intensief ruimtegebruik en past daarmee in de RSU.

Tevens past het initiatief binnen het streven om te groeien om voor iedereen woonruimte te kunnen bieden. De woningen worden duurzaam gebouwd (gasvrij en voor zover mogelijk energieneutraal), wat bijdraagt aan de ambities ten aanzien van duurzame energievoorziening. Ook wordt met de ontwikkeling de groene uitstraling van het gebied vergroot. Het gaat immers om het transformeren van een nagenoeg volledig verhard gebied naar woonkavels met tuinen waarin ruimte is voor groen. Dit past binnen de ambitie om groen een grote rol te laten spelen bij ontwikkelingen.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen het coalitieakkoord.

4.1.2 Woonvisie 'Utrecht beter in balans'

4.1.2.1 Algemeen

De Woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt. Daarin streeft de gemeente naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. De ambities vragen meerjarige inzet en meervoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die de gemeente volgt en zo nodig tussentijds bijstelt. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
De gemeente benut de groei van haar stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werkt de gemeente naar streefpercentages voor de lange termijn.
- Meer gemengde wijken;
De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming;
Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
De gemeente streeft naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
De gemeente bouwt aan een duurzamere woningvoorraad en richt zich op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 'Utrecht beter in balans'

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de sloop van onder meer een verouderde woning en de realisatie van twee nieuwe woningen. Met voorgenomen ontwikkeling wordt per saldo de woonvoorraad van Utrecht met één woning vergroot. Dit past bij de wens om de bouwproductie te versnellen. Het gaat in dit geval om twee vrijstaande koopwoningen in het middensegment. Dit draagt bij aan het realiseren van een gemengd wijk en draagt tevens bij aan de doorstroming. Voor duurzaamheid zijn voor dit gebied de afspraken uit de bouwclaimovereenkomst en de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit van kracht.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie 'Utrecht beter in balans'.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling zijn, wat betreft milieuaspecten, de volgende thema's van belang: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, en het Besluit milieueffectrapportage. Tevens dienen de thema's verkeer & parkeren en de waterhuishouding te worden meegenomen.

In voorliggend geval zijn de hieronder weergegeven thema's niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en er sprake is van ontwikkelingen die, gelet op de kleinschaligheid (slecht een toevoeging van één woning) "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging (luchtkwaliteit);
- het projectgebied niet binnen een zone ligt waarvoor een verantwoording van het plaatsgebonden risico of groepsrisico benodigd is. Daarnaast is er geen sprake van het oprichten van een bevi-inrichting (externe veiligheid);
- er geen sprake is van een ontwikkeling die is opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r en de voorgenomen ontwikkeling geen ontwikkeling mogelijk maakt die de drempelwaarden van de D-lijst overschrijdt (Besluit m.e.r.);
- er in voorliggend project voldoende mogelijkheden zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van twee woningen (zie ook afbeelding 3.1). De verkeersgeneratie zal daarnaast slecht beperkt toenemen (één woning) en niet zorgen voor een onevenredige toename van verkeersdruk op omliggende wegen (verkeer en parkeren);
- er geen sprake is van fysieke ontwikkelingen met een mogelijk negatief effect op de waterhuishouding binnen het projectgebied. De verharde oppervlakte binnen het projectgebied neemt ook niet toe als gevolg van voorliggend initiatief. Bij een positief principebesluit zal een watertoets worden uitgevoerd door gebruik te maken van de digitale watertoets (waterhuishouding).

De thema's geluid, bodem, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie zijn in dit geval van groter belang. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object (zoals bijvoorbeeld woningen) mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.2.2 Situatie projectgebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van twee woningen. Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidsgevoelig object. De Alendorperweg en direct omliggende wegen betreffen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Gelet op de beperkte snelheid en geringe verkeersintensiteit (vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer) op de Alendorperweg en omliggende wegen is geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen op de beoogde appartementen in het projectgebied beperkt en is daarom ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

Ten aanzien van railverkeerslawaai en industrielawaai wordt geen belemmeringen verwacht, aangezien de woningen niet binnen een geluidszone van een spoorweg en gezoneerd industrieterrein liggen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt op voorhand geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

5.3.2 Situatie projectgebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van twee woningen. Door Grondslag BV is een verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse uitgevoerd volgens de vigerende richtlijnen uit de NEN 5740 en de NEN 5707 en de onderliggende norm NEN 5725. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Tevens is er een aanvullend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse uitgevoerd. Dit volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

5.3.1.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie Alendorperweg 69 te Utrecht is vastgelegd.

Ten aanzien van de verontreiniging met asbest in de groenstrook langs de zuidoostzijde van de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging met asbest in de zuidoostelijke strook wordt ingeschat op minimaal circa 50 m³.

Naast de verontreiniging met asbest zijn in de bodem matige en/of sterke verhogingen met nikkel, lood, PAK en minerale olie aangetoond ter plaatse van de boringen 06, 11 en 15. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan niet worden vastgesteld of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor is een nader onderzoek nodig om de mate van en omvang van deze verontreinigingen vast te stellen.

5.3.1.2 Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

De verontreinigingssituatie van de verontreinigingen die zijn aangetoond met het verkennend bodemonderzoek op de locatie Alendorperweg 69 te Utrecht zijn in kaart gebracht.

Met het aanvullend bodem- en asbestonderzoek is vastgesteld dat op vier locaties sprake is van sterk verontreinigde grond. Twee verontreinigingen, één met lood en één asbest, betreffen een geval van ernstige bodemverontreiniging. De overige verontreinigingen, met zink en olie, betreffen kleinschalige verontreinigingen.

Ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie dienen ter plaatse van de gevallen van ernstige bodemverontreiniging sanerende maatregelen genomen te worden. Een sanering voor niet mobiele verontreinigingen kan variëren tussen volledige verwijdering van de verontreinigde grond enerzijds, tot het afdekken van de verontreiniging met een gesloten verharding of een laag schone grond met een dikte van 1,0 meter (leeflaag) anderzijds.

De saneringswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd onder de BUS-regeling (Besluit Uniforme Saneringen).

5.3.3 Conclusie

In voorliggende ontwikkeling worden de noodzakelijke sanerende maatregelen getroffen en hiermee is in het kader van bodemaspect voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Algemeen

In het geval van milieuzonering is het van belang om te beoordelen of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening en om te beoordelen of deze ontwikkeling omliggende bestaande bedrijven niet belemmert in hun bedrijfsvoering. Ook is het van belang om te beoordelen of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het projectgebied komen verscheidene functies voor, waaronder woningen, een sportpark en een sportveld. Daarom kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' en zijn kleinere richtafstanden te rechtvaardigen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Zoals reeds is benoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Past de functie in de omgeving? (externe werking);
- Laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

5.4.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

5.4.3 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie "wonen" is niet milieubelastend voor de omgeving. Er zal dan ook geen sprake zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.4.4 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. Allereerst wordt opgemerkt dat de gronden van het projectgebied reeds bestemd zijn voor een woonfunctie.

In dit geval worden de nieuwe woningen binnen het projectgebied aangemerkt als een milieugevoelige functies.

Ten zuiden van het projectgebied bevindt een sportpark met hockeyvelden. Een dergelijke functie betreft milieucategorie 3.1. Voor deze functie geldt in het 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 50 meter. De beoogde woningen zijn gesitueerd op een afstand van minimaal 50 meter van de sportvelden.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt, omdat er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies op een kortere afstand dan nu het geval is.

5.4.5 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het projectgebied ligt niet of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Oostelijke Vechtplassen' en ligt op een afstand van 6,4 kilometer van het projectgebied. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied. Bij een positief principebesluit zal nader echter in overleg met de gemeente bepaald worden of een stikstofonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de sloop van een verouderde woning en de bouw van twee gasloze woningen wordt op voorhand geen onderzoek noodzakelijk geacht.

5.5.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is als NNN in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Aangezien het projectgebied niet binnen een NNN aangewezen gebied ligt, wordt aangenomen dat het NNN geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij een positief principebesluit zal echter nader bepaald moeten worden of een stikstofonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

5.5.3 Soortenbescherming

5.5.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

De voorgenomen ontwikkeling ziet onder andere toe op de sloop van de bestaande bebouwing. Na een positief principebesluit wordt daarom een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Door middel van dit onderzoek worden de eventuele effecten op (beschermd) flora en fauna in beeld gebracht als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Op voorhand worden hier geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

5.6 Archeologie & cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

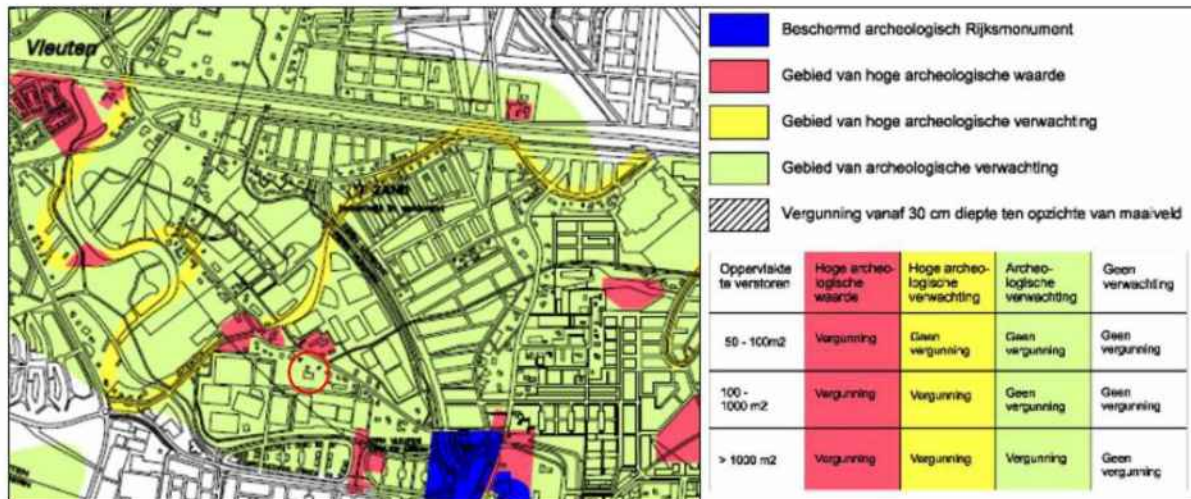
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.6.1.1 Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. Op grond van deze gemeentelijke verordening geldt voor de daarvoor in aanmerking komende gebieden beschermingsregime en

is op deze gronden een vergunning noodzakelijk voor bouwwerkzaamheden en andere werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde.

Het projectgebied ligt op basis van de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een 'Gebied van archeologische verwachting' (groen). In afbeelding 5.2 is dit weergegeven. Het projectgebied is aangegeven met een rode cirkel.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Utrecht)

Voor het projectgebied geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m² vergunningsplichtig zijn. Per saldo is geen sprake van nieuwe bodemingrepen groter dan 1000 m².

5.6.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het projectgebied of in de directe nabijheid van het projectgebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorische geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE – VERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing aan de Alendorperweg 69 te Vleuten. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan te lopen. De ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende planologische regime.

Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een passende ruimtelijke procedure om zodoende de ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken. Bij een positief principebesluit zal de gehele ontwikkeling op een passende wijze worden uitgewerkt waarbij wordt aangetoond dat het voornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor vragen of een nadere toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijke inpassing

Herontwikkeling Alendorperweg 69, Vleuten



INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Bestaande situatie	4
3. Schetsontwerp inpassing	9
4. Sfeer- en referentiebeelden	12

Colofon	13
----------------	----

1. INLEIDING

Aanleiding en Doel

Binnen het perceel van 1810 m² gelegen aan de Alendorperweg 69 in Vleuten ligt een bestaand huis met opstallen, waaronder een grote opslagschuur. De bebouwing is verouderd. Het terrein heeft een woonbestemming. Het streven is om de ruimtelijke kwaliteit van deze plek te vergroten door de bestaande bebouwing te slopen en daarna twee vrijstaande woningen terug te bouwen. Voor deze herontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarbij er rekening gehouden dient te worden met een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonfuncties. Om tot een landschappelijke inpassing te komen is de voorliggende studie opgesteld. Dit geeft aanleiding voor verder overleg met de betrokken partijen ten aanzien van de herontwikkeling van het plangebied.

Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van de bestaande situatie en ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt het landschappelijk schetsontwerp. Tot slot volgt in hoofdstuk 3 enkele sfeer- en referentiebeelden.

2. BESTAANDE SITUATIE

KADASTRALE LIGGING OP LUCHTFOTO



BESTAANDE SITUATIE

VOGELVLUCHT BEELDEN

Vogelvlucht plangebied vanuit het oosten



Vogelvlucht plangebied vanuit het westen



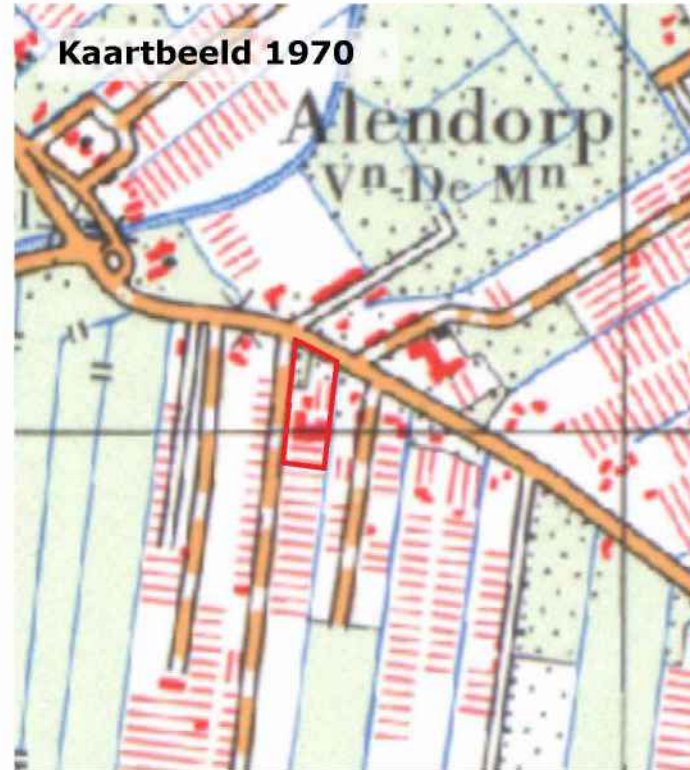
Vogelvlucht plangebied vanuit het noorden



Vogelvlucht plangebied vanuit het zuiden



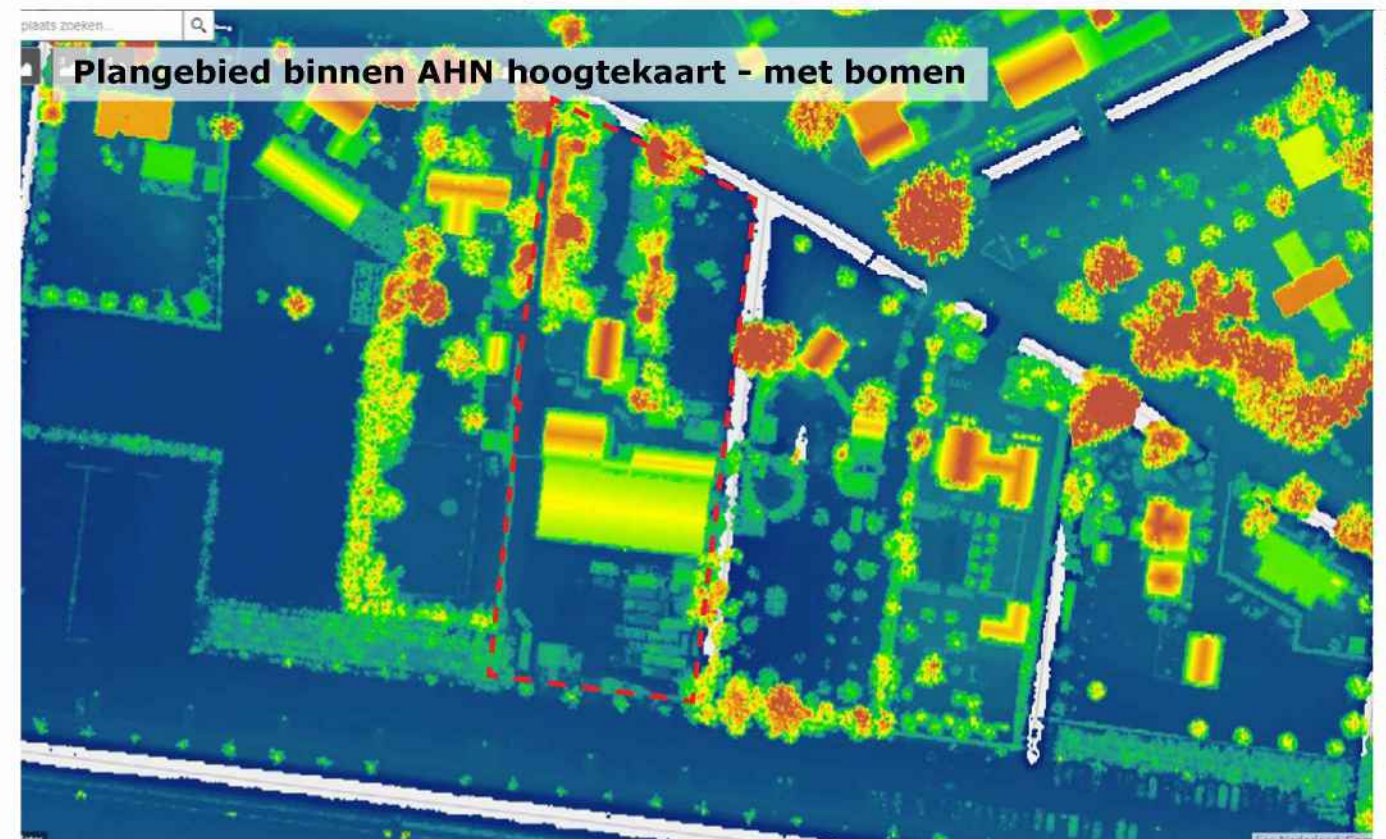
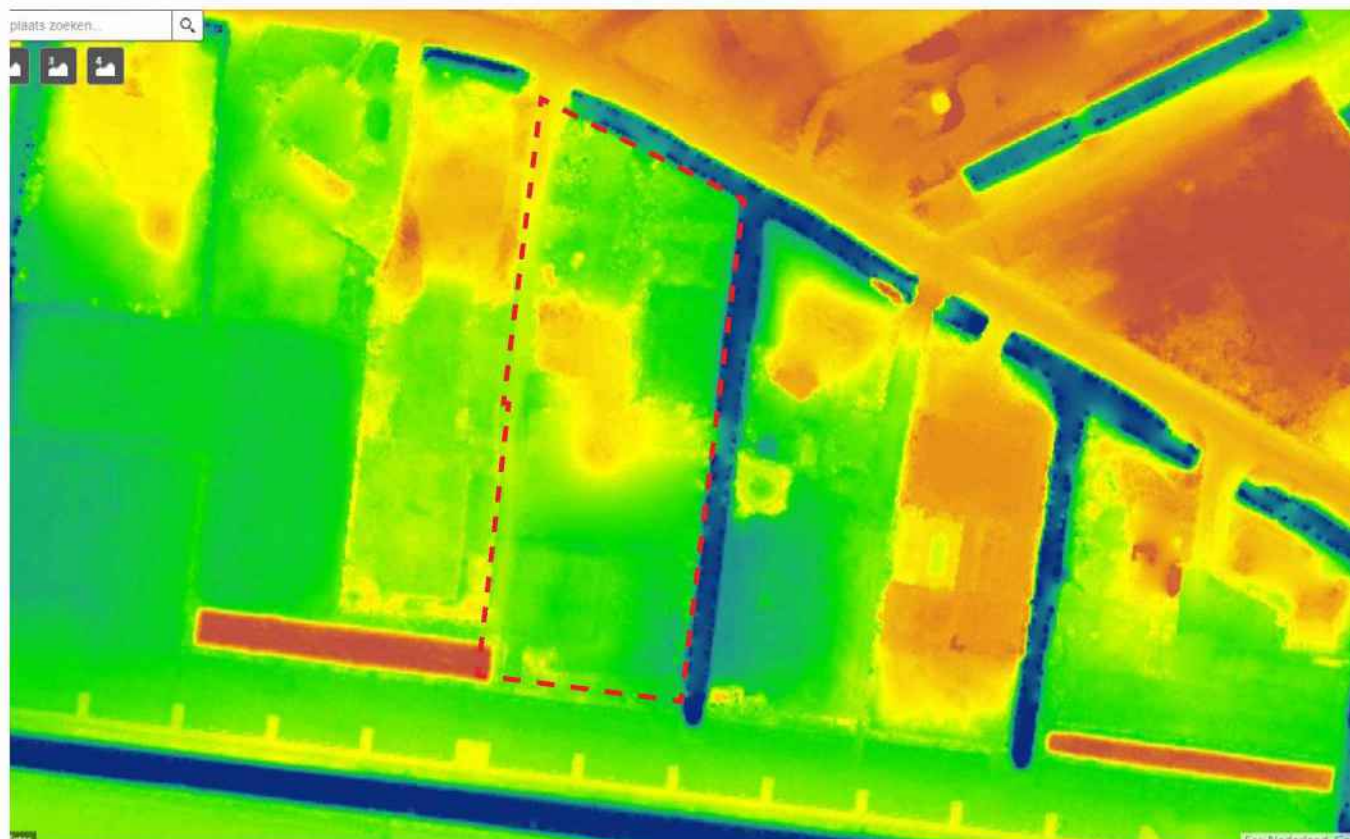
RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE

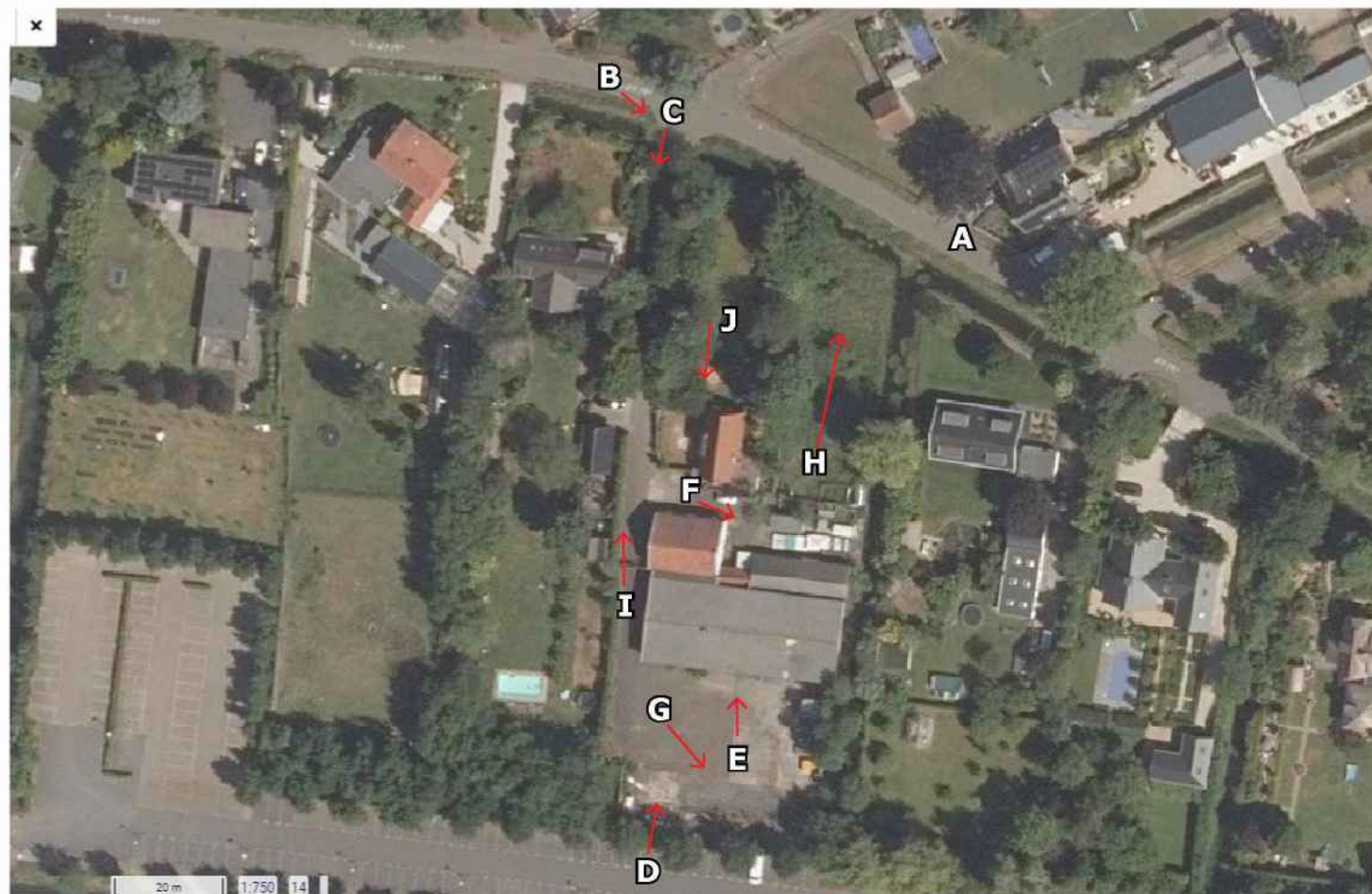
Het landschap rondom de Alendorperweg heeft door de stedenbouwkundige ontwikkeling van Leidsche Rijn grote veranderingen ondergaan. Vóór de annexatie van Vleuten en De Meern door de gemeente Utrecht in 2001 was de Alendorperweg een verbindingsweg tussen het buurtschap Alendorp en het dorp Vleuten. In de historie liep de Alendorperweg dwars door het voormalige tuinbouw-en kassengebied van Vleuten-De Meern. Dit is op de oude kaartbeelden hiernaast goed terug te zien. Hierbij vallen ook op de ontsluitingspaden voor de kassen haaks op de Alendorperweg. Inmiddels ligt de locatie centraal in het Maximapark.

In de hoogtekarten van het Actuele Hoogtebestand Nederland hieronder zijn door de bestaande hoogtes in kleuren de watergangen, beplanting en bebouwing goed terug te zien.



RUIMTELIJKE CONTEXT

Foto's van het plangebied



Zicht op voorzijde met groene voortuin vanaf de Alendorperweg.



Zicht op voorzijde met inrit vanaf de Alendorperweg.



Zicht op de huidige inrit.



Zicht op plangebied vanaf parkeerplaatsen langs de Alendorperplaats.

RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE



3. SCHETSONTWERP



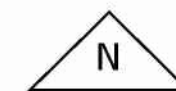
Landschappelijke inpassing herontwikkeling Alendorperweg 69

LEGENDA

-  Nieuwe woning met daar omheen bestemmingsvlak wonen
-  Nieuwe inrit vanaf de Alendorperweg
-  Bestaande (gedeelde) oprit naar het terrein
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen
-  Beukenhaag, 1m. breed, op de erfafscheiding langs de kavels
-  Parkeren bij de woning
-  Tuin
-  Kadastrale grens plangebied in midden oostelijk gelegen sloot
-  Voorstel voor wijziging kadastraal eigendom, zie ook pag.10

Schaal 1:500 datum: 26-10-2021
Formaat: A3

0 5 10 15 20 meter



KADASTRAAL

HUIDIGE SITUATIE OPRIT KADASTRAAL

Kadastraal perceel F 6575
Totaal: 3476 m²
Eigendom Gemeente Utrecht

Hiervan ligt een smalle strook van ca. 226 m² tussen het perceel van Alendorperweg nr. 67 en 69 in.

In het huidig gebruik vormt dit stukje van ca. 226 m² voor het grootste deel de gezamenlijke smalle oprit voor beide percelen. In het zuidelijk deel bestaat het uit groen opschot ten noorden van de parkeerplaatsen behorende bij het sportpark.



Nieuwe woningen staan met een verspringende rooilijn net iets noordelijker dan de bestaande woning.

VOORSTEL TOEKOMSTIGE SITUATIE

De herontwikkeling van het perceel Alendorperweg 69 gebruiken voor een duurzame kwaliteitsverbetering t.a.v. de bestaande situatie.

Het voorstel is om het noordelijke deel van de oprit in eigendom van de gemeente Utrecht over te dragen aan het perceel Alendorperweg 67 en het zuidelijk kadastrale deel (tot aan de zuidelijke erfgrans nr. 69) aan het perceel van de Alendorperweg 69.

Voor de Alendorperweg 69 dienen er twee nieuwe uitritten te komen aan de Alendorperweg t.b.v. de twee nieuwe woningen.

De gemeente heeft voor de toekomst geen onderhoudskosten meer van de deze strook.



INPASSING

Nieuwe woningen staan met een verspringende rooilijn op ongeveer gelijke hoogte als de bestaande woning.

Groene erfafscheiding langs perceelsranden.

In de voortuin een lage haag (tot 130 cm hoog) *Fagus Sylvatica* (beuk).

In de achtertuin een haag, *Fagus Sylvatica* (beuk), of begroeid hekwerk (tot 180 cm hoog).

Aan de noordzijde blijft het huidige beeld van een open voortuin met enkele solitaire bomen (o.a. fruitbomen) behouden.

Nieuwe inheemse bomen langs de randen (wilgen en elzen langs de sloot, en langs andere randen soorten zoals berk, eik, beuk)

Waar mogelijk bestaande bomen behouden.



4. SFEER- EN REFERENTIEBEELDEN

Voor de landschappelijke inpassing wordt met de nieuwe beplanting aangesloten op het karakter van de omgeving. Door middel van groene erfafscheiding (inheemse hagen) en behoud van bestaande bomen krijgt de nieuwe bebouwing een landschappelijke inpassing. Enkele wilgen en elzen langs de erfafscheiding dragen bij aan een groene inpassing. Door sloop van de bestaande bebouwing, weghalen van verrommeling en een groot oppervlak aan verharding, in combinatie met de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing gaat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied toenemen t.o.v. de bestaande situatie. Ten behoeve van een klimaatadaptieve inrichting worden de parkeerplaatsen en inrit ingericht met grasbetonstenen en halfverharding.



COLOFON

Colofon

Dit rapport bevat een landschappelijke inpassing voor het plangebied Alendorperweg 69 in Vleuten en is vervaardigd door:

B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
E info@b4o.nl
I www.b4o.nl

Opdrachtgever:



Datum: 26 oktober 2021

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

PROJECT 35381

**VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK
ALENDORPERWEG 69 TE UTRECHT**

Vestiging Kamerik
Nijverheidsweg 7
3471 GZ Kamerik
t 0348 402103

Vestiging Heerhugowaard
Galileistraat 69
1704 SE Heerhugowaard
t 072 5729457

Vestiging Steenwijk
Oevers 16
8331 VC Steenwijk
t 0521 521924

www.grondslag.nl

<i>Titel</i>	Verkenmend bodem- en asbestonderzoek Alendorperweg 69 te Utrecht
<i>Projectleider</i>	5.1.2.e
<i>Adviseur</i>	5.1.2.e
<i>Datum rapport</i>	22 oktober 2021
<i>Opdrachtgever</i>	Haven Een Postbus 90226 1006BE Amsterdam
<i>Contactpersoon</i>	5.1.2.e



Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen die zijn opgesteld in de BRL SIKB 2000. Grondslag is door KIWA gecertificeerd voor het verrichten van "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" conform deze BRL. Grondslag BV is als opdrachtnemer onafhankelijk van de opdrachtgever. Tussen beide bestaat geen relatie als bedoeld in paragraaf 3.2.7 van de BRL SIKB 2000.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN DOEL	1
2	TERREINGEGEVENS	2
2.1	Afbakening onderzoekslocatie	2
2.2	Huidige situatie	2
2.3	Historie tot op heden	2
2.4	Voorgaand onderzoek	3
2.4	Toekomstige situatie	3
2.5	Hypothese en onderzoeksopzet	4
3	VELDWERK	5
3.1	Uitvoering	5
3.2	Resultaten	5
3.2.1	Grond	5
3.2.2	Grondwater	6
4	CHEMISCHE ANALYSES	7
4.1	Analyses grond	7
4.2	Analyses grondwater	8
5	ASBESTANALYSES	9
6	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10

BIJLAGEN

BIJLAGE I	: Kaartmateriaal
BIJLAGE II	: Boorbeschrijvingen
BIJLAGE III	: Toetsingstabellen
BIJLAGE IV	: Analysecertificaten
BIJLAGE V	: Toetsingskader & Verklarende woordenlijst

1 INLEIDING EN DOEL

Door Haven Een is aan Grondslag BV opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de Alendorperweg 69 te Utrecht.

De aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop van de bebouwing en de verkoop van de locatie. Het doel van het chemisch onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning te bepalen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest. Met het verkennend onderzoek wordt een indicatief asbestgehalte bepaald, aan de hand waarvan kan worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Het bodemonderzoek is verricht volgens de vigerende richtlijnen uit de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek) en de NEN 5707 (Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond) en de onderliggende norm NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek).

2 TERREINGEGEVENS

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is er een vooronderzoek conform NEN 5725 verricht. De resultaten van het vooronderzoek zijn verwerkt in dit hoofdstuk. Het vooronderzoek richt zich tevens op de direct aangrenzende percelen.

2.1 Afbakening onderzoekslocatie

De locatie Alendorperweg 69 te Utrecht is kadastraal bekend als gemeente Vleuten, sectie F, nummer 6237. De x- en y-coördinaten van het perceel zijn 130,7 en 456,0. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.810 m². De begrenzing van de onderzoekslocatie is weergegeven op de tekening in **bijlage I**.

2.2 Huidige situatie

Aan de noordzijde van de locatie bevindt zich een woning met tuin. Op het zuidelijk deel van de locatie bevindt zich een opslagloods. Het zuidelijk deel is grotendeels verhard met beton en tegels (circa 2.330 m²). Ten westen van de onderzoekslocatie bevindt zich een toegangspad. Dit pad bevindt zich op grond van de gemeente en valt buiten de onderzoekslocatie. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in **bijlage I**.

2.3 Historie tot op heden

Voor het historisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- opdrachtgever
- gemeente (omgevingsrapportage)
- oud kaartmateriaal (www.topotijdreis.nl)
- terreininspectie (uitgevoerd in combinatie met het veldwerk op 28 september 2021)

Uit oud kaartmateriaal valt af te leiden dat de zuidzijde van de locatie vanaf midden jaren '40 tot de jaren '80 in gebruik is geweest als kassen. Tevens blijkt dat langs de westelijk kadastrale grens een watergang aanwezig is geweest. Vermoedelijk bevindt deze demping zich onder het toegangspad.

Op of nabij de locatie zijn, voor zover bekend bij de gemeente, geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig (geweest).

De locatie is gelegen in de zone kassengebied van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Utrecht. In zowel de boven- als de ondergrond van deze zone kunnen verhogingen met zware metalen en PCB worden verwacht. Als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de bovengrond van de locatie verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen (OCB)

Als gevolg van de aanwezigheid van puin en de voormalige kassen op de locatie is de bodem verdacht op het voorkomen van asbest.

Bij de locatie-inspectie is vastgesteld dat ter plaatse van de groenstrook langs de zuidoostzijde van de locatie asbestverdacht materiaal aanwezig is. Daarnaast is vastgesteld dat op het dak van de schuur asbestverdachte dakplaten aanwezig zijn. Gezien de locatie onder de asbestdaken verhard is met tegels en beton is het onwaarschijnlijk dat deze dakplaten tot een verontreiniging van de bodem hebben geleid.

Zover bekend is er niet structureel afval gestort of verbrand en is het maaiveld niet opgehoogd. Voor zover bekend zijn er geen (grote) obstakels, zijnde puin, funderingsresten, slakken, sintels en/of asfalt in de bodem aanwezig.

Voor zover bekend hebben zich op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen calamiteiten voorgedaan, waardoor mogelijk bodemverontreiniging zou kunnen zijn ontstaan.

2.4 Voorgaand onderzoek

Op en nabij de onderzoekslocatie zijn de onderstaande bodemonderzoeken en een saneringsevaluatie bekend:

- Oriënterend bodemonderzoek Alendorperweg 67A te Vleuten, uitgevoerd door Tukkers, rapport 530814-ID 1006701, d.d. 30 juli 1996
- Milieukundig bodemonderzoek aan de Alendorperweg 67A te Vleuten – De Meern, uitgevoerd door Van der Helm Milieubeheer, project EXPV7027, d.d. 12 januari 1998
- Verkennend bodemonderzoek áchter Alendorperweg 67A' te Vleuten, uitgevoerd door Tauw, projectnummer 3741931, d.d. 18 mei 1999
- Verkennend bodemonderzoek Alendorperweg 69 te Vleuten, uitgevoerd door Geofox-Lexmond, project 20052599/MSPR, d.d. oktober 2005
- Evaluatierapport bodemsanering Alendorperweg 67A t/m 73, opgesteld door Ingenieursbureau Land, kenmerk R66-75510RVE, d.d. 16 maart 2007
- Verkennend bodemonderzoek nieuwbouwhuis, Alendorperweg 71 te Vleuten, uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek, opdracht 151997, d.d. 15 februari 2015

Uit de bovengenoemde onderzoeken blijkt dat de grond in de omgeving van de onderzoekslocatie overwegend licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en OCB. Alleen ter plaatse van het erf van de Alendorperweg 67A zijn in het verleden sterke verhogingen met koper, lood en zink aangetoond.

Het toegangspad langs de westelijke kadastrale grens, waar vermoedelijk een slootdemping aanwezig is, heeft in het verleden in zuidelijke richting doorgelopen. Op het zuidelijke deel van het toegangspad zijn in de grond maximaal lichte verhogingen met nikkel en PAK aangetoond.

In het grondwater is plaatselijk (Alendorperweg 67A) een sterke verhoging met arseen aangetoond. Voor het overige zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond.

In 2007 heeft een bodemsanering plaatsgevonden áchter de Alendorperweg 67A t/m 73. Met deze sanering is alle matig en sterk verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd. Tevens zijn de aanwezige puinverhardingen verwijderd.

Opgemerkt wordt dat bij geen van deze onderzoeken onderzoek is verricht ter plaatse van de onderhavige onderzoekslocatie.

2.5 Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt, waarna de locatie zal worden verkocht voor woningbouw.

2.6 Hypothese en onderzoeksopzet

Chemisch bodemonderzoek

Voorafgaand aan het bodemonderzoek worden, met uitzondering van bestrijdingsmiddelen geen verontreiniging verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart. De onderzoeksopzet wordt gebaseerd op de "Onderzoeksstrategie voor een niet-lijnvormige heterogeen verdachte locatie (VED-HE-NL)" van de NEN 5740. In aanvulling op deze opzet wordt de bovengrond aanvullend onderzocht op bestrijdingsmiddelen.

Ten aanzien van de demping die gelegen is langs de westelijke perceelsgrens zullen twee boringen worden verricht langs de kadastrale grens om vast te stellen of sprake is van dempingsmateriaal ter plaatse van de onderhavige onderzoekslocatie.

Asbestonderzoek

In verband met de voormalige kassen op de locatie is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest. In combinatie met het bodemonderzoek wordt op de onverharde terreindelen een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd, conform de NEN5707. De onderzoeksopzet volgt de strategie voor een verkennend onderzoek op een verdachte locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging van de NEN5707.

Ter plaatse van de verharde terreindelen wordt een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd.

Algemeen

Opgemerkt dient te worden dat een verkennend bodemonderzoek volgens een steekproefsgewijze opzet wordt uitgevoerd. Tevens dient het bodemonderzoek beschouwd te worden als een tijdelijk vastgestelde status van de bodemkwaliteit ter plaatse. Derhalve kan in bepaalde situaties (bijvoorbeeld bij een toekomstige bestemmingswijziging of aanvraag van een omgevingsvergunning) de geldigheidsduur van het onderzoek beperkt zijn.

3 VELDWERK

3.1 Uitvoering

De verrichtingen zijn uitgewerkt in onderstaande tabel:

Tabel 3.1: Uitgevoerde werkzaamheden

Verrichting	Datum	Persoon	Geldend protocol
Verrichten boringen en plaatsen peilbuizen	28 september 2021	dhr. R.J.M. van Asselen	2001
Maaiveldinspectie en inspectiegaten asbest	28 september 2021	dhr. R.J.M. van Asselen	2018
Grondwatermonstername	5 oktober 2021	dhr. A. Ameziane	2002

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn drieëntwintig boringen verricht (nummers 01 t/m 23). De boringen 06 en 16 zijn voorzien van een peilbuis.

Alle boringen zijn uitgevoerd tot een minimale diepte van 1,0 m-mv. Een deel van de boringen, waaronder de boringen ter plaatse van de verharding, zijn doorgezet tot een diepte van circa 2,0 à 2,5 m-mv.

Voor het asbestonderzoek is het maaiveld van de locatie visueel geïnspecteerd. Vervolgens zijn elf inspectiegaten gegraven. De uitkomende grond is visueel geïnspecteerd op asbestverdachte materialen. De gaten zijn circa 0,3 x 0,3 meter breed en tot 0,5 m-mv gegraven.

De ligging van de boringen, de inspectiegaten en de peilbuizen is weergegeven in **bijlage I**.

3.2 Resultaten

3.2.1 Grond

Bodemopbouw

Onder de beton- en asfaltverharding bestaat de bodem uit klei. Vanaf circa 0,7 à 1,5 m-mv bestaat de bodem uit zand.

Ter plaatse van de tegels bestaat de bovengrond uit zand. Op een diepte van circa 0,6 à 0,8 m-mv is een kleilaag aanwezig. Hieronder bestaat de bodem uit zand.

Aan de voorzijde van de locatie bestaat de bovengrond hoofdzakelijk uit klei en plaatselijk uit zand. De ondergrond bestaat hier vanaf circa 0,5 à 1,1 m-mv uit zand. De boorprofielen zijn weergegeven in **bijlage II**.

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond tot circa 1,0 m-mv zijn ter plaatse van meerdere boringen sporen t/m zwakke bijmengingen met baksteen, beton, glas, slakken en kolen aangetroffen. Daarnaast zijn bij enkele boringen afwijkende waarnemingen gedaan. Deze waarnemingen zijn in de navolgende tabel samengevat.

Tabel 3.2: Waarnemingen

Boring	Diepte (m-mv)	Bodemtype	Waarneming
06	1,0-1,5 1,5-2,0	Zand Zand	Brandstofgeur ++, olie-waterreactie + Brandstofgeur +
11	0,0-0,4	zand	Glas +++, beton +
Maaiveld boring 11 en 12			Asbestverdacht materiaal.
13	0,2-0,6	Zand	Kolen ++, baksteen + beton +, slakken +
15	0,1-1,0	Klei	Kolen ++, baksteen +
16	0,0-0,5	zand	Kolen ++, baksteen + beton +, slakken +

Een stukje van het asbestverdachte materiaal dat is aangetroffen op het maaiveld ter plaatse van de boringen 11 en 12 (groenstrook langs de zuidoostzijde van de locatie) is analytisch onderzocht. Hieruit blijkt dat het materiaal asbest bevat (10-15% chrysotiel). Het analysecertificaat is opgenomen in bijlage IV.

In de bodem is zowel ter hoogte van de boringen 11 en 12 als elders op de locatie visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Demping

Langs de westelijke perceelsgrens zijn twee boringen verricht (nummers 04 en 23) om vast te stellen of sprake is van dempingsmateriaal. Visueel is geen dempingsmateriaal aangetroffen. Wel is vastgesteld dat ter plaatse van boring 04 een gelaagde bodemopbouw aanwezig is met afwisselend zand- en kleilagen.

3.2.2 Grondwater

In onderstaande tabel zijn de gegevens vermeld die zijn verzameld tijdens de monsternames van het grondwater.

Tabel 3.3: Veldwerkgegevens grondwater

peilbuis	filterstelling (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	pH	EC ($\mu\text{S/cm}$)	troebelheid (NTU)
06	1,50-2,50	0,90	7,7	770	14
16	1,30-2,30	1,10	7,6	980	12

4 CHEMISCHE ANALYSES

De analyses en bewerkingen zijn uitgevoerd door een RvA-geaccrediteerd laboratorium. De analyseresultaten zijn getoetst aan de normwaarden uit de 'Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013' en Bijlage B van de 'Regeling Bodemkwaliteit'. Het toetsingskader is bijgevoegd in **bijlage V**.

4.1 Analyses grond

De analyseresultaten zijn weergegeven in tabel 4.1. De analysecertificaten zijn opgenomen in **bijlage IV**, de toetsing aan de normwaarden in **bijlage III**.

Tabel 4.1: Overschrijdingstabel grond

Code	Boringen met diepte (m-mv)	Waarnemingen	Analyse-parameters	Overschrijding		
				>AW	>T	>I
M01	01 (0,18 - 0,68) 03 (0,40 - 0,60) 05 (0,15 - 0,60) 08 (0,30 - 0,80)	Baksteen + Baksteen + Baksteen +	NEN + OCB	Ba, Hg, Pb, PAK, DDD, Drins	-	-
M02	17 (0,50 - 1,00) 18 (0,00 - 0,50) 19 (0,00 - 0,50) 21 (0,00 - 0,50)	Baksteen +, kolen + Baksteen + Baksteen + Baksteen +	NEN + OCB	Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn, olie, PAK, drins	-	-
M03	11 (0,00 - 0,40)	Glas +++. Beton +	NEN + OCB	Ba, Cd, Cu, Hg, Pb, Mo, olie,	Ni	Zn (1,4 * I PAK (1,1 I))
M04	13 (0,20 - 0,60) 16 (0,00 - 0,50)	Kolen ++, baksteen +, beton +, slakken + Kolen ++, baksteen +, beton +, slakken +	NEN	Ba, Co, Cu, Hg, Pb, Ni, Zn, PAK, PCB	-	-
M05	15 (0,10 - 0,60)	Kolen ++, baksteen +	NEN	Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Ni, Zn, olie	Pb, PAK	-
M06	04 (1,30 - 1,60) 05 (0,80 - 1,20) 07 (0,70 - 1,10) 11 (0,40 - 0,90) 18 (0,60 - 1,00)		NEN	Ni	-	-
M07	06 (1,00 - 1,20)	Brandstofgeur ++, olie- waterreactie+	Olie/aromaten	-	Olie	-

waarneming : + (sporen/zwak), ++ (matig), +++ (sterk), ++++ (uiterst)

Ba® : de normen voor barium zijn buiten werking gesteld, toetsing vindt plaats aan de vml. normen (AW=190, T=555, I=920)

Mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op het standaard NEN-pakket. Door middel van dit analysepakket wordt een breed beeld verkregen van de kwaliteit van de grond. Daarnaast zijn drie mengmonsters van de bovengrond aanvullend onderzocht op bestrijdingsmiddelen.

In de mengmonsters M01 en M02 van de kleiige bovengrond met sporen en zwakke bijmengingen aan baksteen en kolen (plaatselijk) zijn lichte verhogingen met zware metalen, minerale olie, PAK en/of bestrijdingsmiddelen aangetoond.

In de bovengrond van boring 11, waarin sterke bijmengingen met glas zijn aangetroffen, zijn sterke verhogingen met zink en PAK aangetoond. Daarnaast is een matige verhoging met nikkel aangetoond. De overige zware metalen en minerale olie zijn licht verhoogd aangetoond.

In het mengmonster M04 van de zandige bovengrond met matige bijmengingen aan kolen en zwakke bijmengingen aan baksteen, beton en slakken zijn lichte verhogingen met zware metalen, PAK en PCB aangetoond.

In het kleiige bovengrond monster van boring 15, waarin matige bijmengingen met kolen zijn aangetroffen, zijn matige verhogingen met lood en PAK aangetoond. Daarnaast zijn meerdere zware metalen en minerale olie licht verhoogd aangetoond.

Uit de oliechromatogrammen valt af te leiden dat de bovengenoemde verhogingen met minerale olie worden veroorzaakt door de aanwezigheid van PAK.

In het monster van boring 06, waarin een matige brandstofgeur en een zwakke-olie-waterreactie is waargenomen is het gehalte minerale olie matig verhoogd aangetoond. Uit het oliechromatogram valt af te leiden dat de verhoging met minerale olie wordt veroorzaakt door de diesel.

4.2 Analyses grondwater

De analyseresultaten van het grondwater zijn weergegeven in tabel 4.2. De analysecertificaten zijn opgenomen in **bijlage IV**, de toetsing aan de normwaarden in **bijlage III**.

Tabel 4.2: Overschrijdingstabel grondwater

Peilbuis	Filtertraject (m-mv)	Analyseparameters	Overschrijding		
			>S	>T	>I
06	1,50-2,50	Olie-aromaten	-	-	-
16	1,30-2,30	NEN-gw	Ba, som C+T dichlooretheen	-	-

Het grondwater afkomstig van peilbuis 06 is in verband met de matige brandstofgeur geanalyseerd op minerale olie en vluchtige aromaten. Analytisch zijn in het grondwater geen verhogingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond boven de streefwaarde en/of detectielimiet.

Het grondwater afkomstig van peilbuis 16 is geanalyseerd op het standaard NEN-pakket. Op deze wijze wordt een breed beeld verkregen van de grondwaterkwaliteit. In het grondwater zijn lichte verhogingen met barium en dichlooretheen aangetoond.

5 ASBESTANALYSES

De analyses zijn uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd laboratorium. Het toetsingskader is opgenomen in de bijlage.

Grove fractie (>2 cm)

Op het maaiveld is ter hoogte van de inspectiegaten 11 en 12 asbest aangetroffen. Op de overige terreindelen is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld. Bij de visuele inspectie van de opgegraven en opgeboorde grond is geen asbestverdacht materiaal > 2 cm aangetroffen.

Fijne fractie (<2 cm)

Voor het onderzoek van de fijne fractie zijn de onderstaande mengmonsters samengesteld:

FF01: gat 11 en 12	Groenstrook met avm op maaiveld
FF02: gat 13, 14 en 16	Zandige bovengrond met bodemvreemd materiaal
FF03: gat 17, 18, 19 en 22	Kleiige bovengrond met bodemvreemd materiaal

De mengmonsters zijn geanalyseerd op asbest. Het analysecertificaat is opgenomen in **bijlage IV**. De resultaten zijn weergegeven in tabel 5.1.

Totaalresultaat

Voor het totaalresultaat dienen de resultaten van de grove fractie en de fijne fractie te worden opgeteld. De rekentabellen voor de bepaling van het asbestgehalte zijn opgenomen in **bijlage III**. In tabel 5.1 zijn de voor de toetsing relevante analyseresultaten weergegeven, alsmede het totaalgehalte.

Tabel 5.1: resultaten verkennend asbestonderzoek – bepaling indicatief gehalte in mg/kg ds

Code	Inspectiegat (monster m-mv)	Verzamelmmonster (>2 cm), berekend gehalte		Grond(meng)monster (<2 cm), gemeten gehalte		Totaalgehalte, gewogen#
		serpentine	amfibool	serpentine	amfibool	
FF01	11 (0,00 - 0,40) 12 (0,00 - 0,50)	-	-	37 (nh)	37 (nh)	378,51 (nh)**
FF02	13 (0,20 - 0,60) 14 (0,20 - 0,60) 16 (0,00 - 0,50)	-	-	35 (h)	0,2 (nh)	35,15 (h)
FF03	17 (0,00 - 0,50) 18 (0,00 - 0,60) 19 (0,00 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50)	-	-	0	0	0

- niet aangetroffen

blanco niet geanalyseerd

(h) / (nh) hechtgebonden asbest / niet-hechtgebonden asbest

gewogen toetswaarde = serpentine + 10 x amfibool

* het gehalte overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg ds)

** het gehalte overschrijdt de interventiewaarde (100 mg/kg ds)

In het mengmonster FF01 van de fijne fractie van de bovengrond in de groenstrook aan de zuidoostzijde van de locatie is asbest aangetoond boven de grenswaarde van 100 mg/kg d.s.

In het mengmonster FF02 van de fijne fractie van de zandige bovengrond ten noorden van de schuur is asbest aangetoond. Zowel het criterium voor nader onderzoek van 50 mg/kg d.s. als de grenswaarde van 100 mg/kg d.s. worden niet overschreden.

In het mengmonster FF03 van de kleiige bovengrond op het voorterrein is geen asbest aangetoond.

Omvang verontreiniging asbest

De verontreiniging met asbest is aangetroffen in de grondstrook tussen het erf/schuur en de watergang. Door de veldwerkers is aangegeven dat in deze strook sprake is van een afwijkende bodemopbouw. Op basis van onderhavig onderzoek is de bovengrond van deze strook verontreinigd met asbest boven de toetswaarde. De oppervlakte van deze strook bedraagt circa 100 m². Bij een laagdikte van 0,5 m is sprake van 50 m³ sterk verontreinigde grond.

Opgemerkt wordt dat de strook langs de zuidzijde van het perceel doorloopt. Met onderhavig onderzoek zijn hier geen veldwerkzaamheden verricht. Mogelijk is ook dit deel van het perceel verontreinigd met asbest.

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Alendorperweg 69 te Utrecht is vastgelegd.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat, met uitzondering van bestrijdingsmiddelen geen verontreiniging verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is niet bevestigd.

Op de onderzoekslocatie zijn op drie locaties matige en/of sterke verhogingen aangetoond. Het betreffen de onderstaande verhogingen:

- Ter plaatse van boring 06 is op een diepte van 1,0 tot 2,0 m-mv een zwakke t/m matige brandstofgeur waargenomen. Analytisch is in grond een matige verhoging aan minerale olie aangetoond (het gehalte is gelijk aan de interventiewaarde). Uit het oliechromatogram valt af te leiden dat de verhoging met minerale olie wordt veroorzaakt door diesel. In het grondwater zijn geen verhoging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond.
- Ter plaatse van boring 11 zijn in de bovengrond sterke verhogingen met zink en PAK aangetoond, daarnaast is een matige verhoging met nikkel aangetoond.
- Ter plaatse van boring 15 zijn in de bovengrond matige verhogingen met lood en PAK aangetoond.

Op de overige terreindelen zijn in grond maximaal lichte verhogingen met zware metalen, minerale olie, PAK, PCB en OCB aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen met barium en dichlooretheen aangetoond.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd.

Ter plaatse van de boringen 11 en 12 is op het maaiveld asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond zijn in de grove fractie (>2 cm) visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de fijne fractie is echter asbest aangetoond boven de grenswaarde van 100 mg/kg d.s.

Op de overige terreindelen zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen waargenomen. Desondanks is in een van de mengmonsters van de fijne fractie asbest aangetoond. Hier is echter geen sprake van een overschrijding van de grenswaarde en/of het criterium voor nader onderzoek.

Conclusie en aanbevelingen

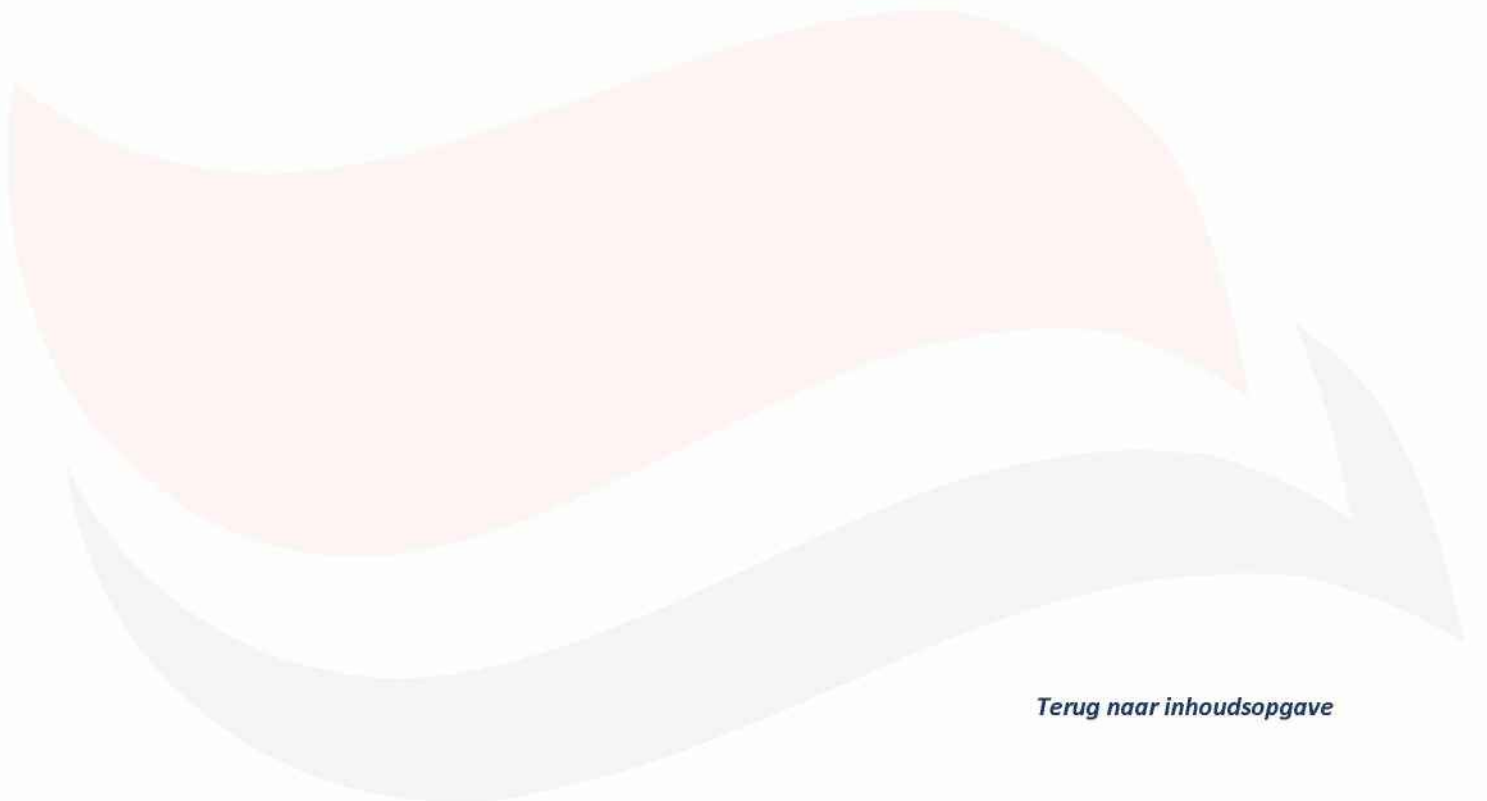
Ten aanzien van de verontreiniging met asbest in de groenstrook langs de zuidoostzijde van de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging met asbest in de zuidoostelijke strook wordt ingeschat op minimaal circa 50 m³.

Wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegde gezag ten aanzien van de verontreiniging is de Gemeente Utrecht.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Gezien de groenstrook is voorzien van vegetatie zijn geen contactrisico's met de verontreiniging in de bodem, waardoor de verontreiniging niet spoedeisend is. Wel dient bij een bestemmingswijziging, aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw) of bij de uitvoering van grondwerkzaamheden, er rekening te worden gehouden met het feit dat de bodem sterk verontreinigd is met asbest. Dergelijke wijzigingen in gebruik kunnen een aanleiding geven tot sanering.

Naast de verontreiniging met asbest zijn in de bodem matige en/of sterke verhogingen met nikkel, lood, PAK en minerale olie aangetoond ter plaatse van de boringen 06, 11 en 15. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan niet worden vastgesteld of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor is een nader onderzoek nodig om de mate van en omvang van deze verontreinigingen vast te stellen.

BIJLAGE I








Terug naar inhoudsopgave



N
↑

BOORPUNTENKAART

- Legenda**
-  - boorpunt met peilbuis
 -  - boorpunt
 -  - inspectiegat met boorpunt
 -  - onderzoekslocatie
 -  - perceelsgrens
 - F 6237 - kadastraal nummer

0 5 10 15 20m Schaal : 1:500 Formaat : A3

Opdrachtgever: Haven Een

Project : Alendorperweg 69 te Utrecht

Project nummer: 35381 Naam : 35381tek.dwg

Initialen: Datum: 14-10-2021

grondslag
bodemkwaliteitsbureau

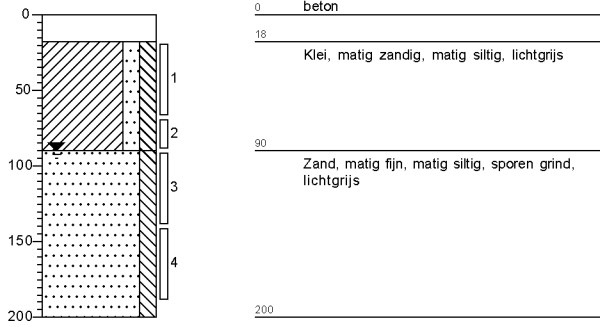
Kamerik Heerhugowaard Steenwijk
 ☎ 0348-402103 ☎ 072-5729457 ☎ 0521-521924

BIJLAGE II

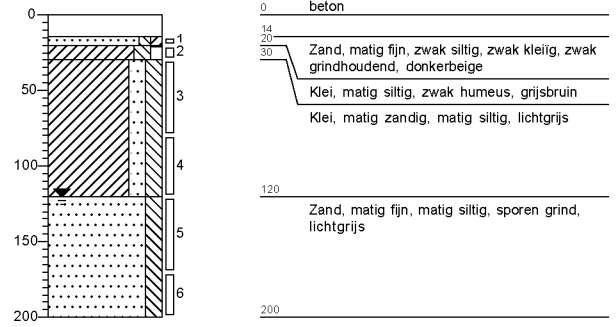


Terug naar inhoudsopgave

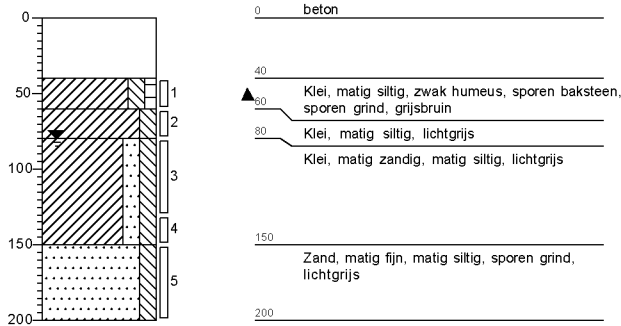
Boring: 01



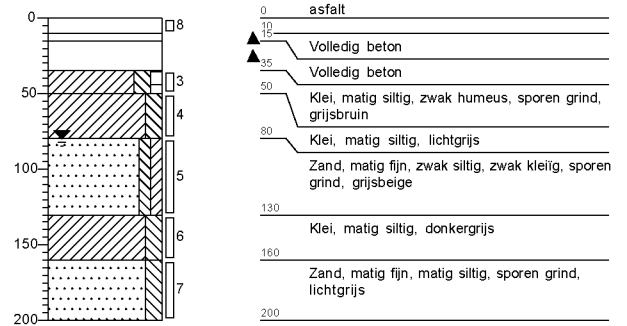
Boring: 02



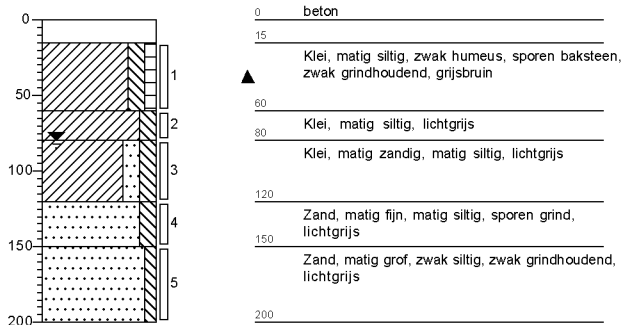
Boring: 03



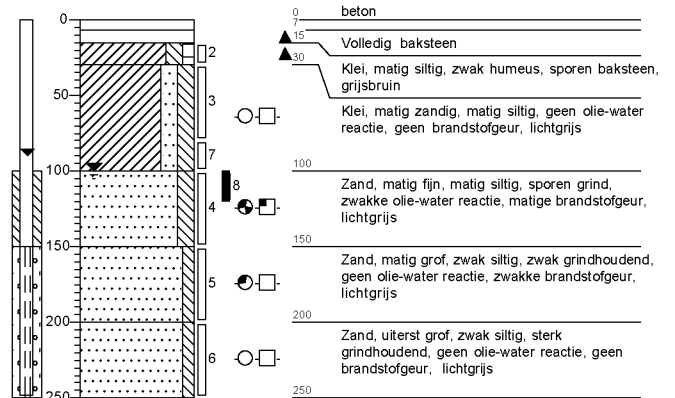
Boring: 04



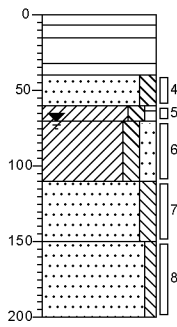
Boring: 05



Boring: 06

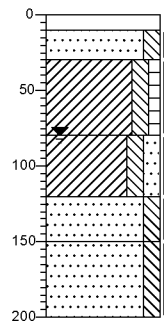


Boring: 07



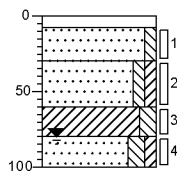
0	beton
▲ 15	Volledig beton
▲ 32	Volledig baksteen
▲ 40	Volledig beton
60	Volledig beton
70	Zand, zeer fijn, matig siltig, lichtbeige
	Klei, matig siltig, zwak humeus, grijsbruin
110	Klei, matig siltig, matig zandig, lichtgrijs
	Zand, matig fijn, matig siltig, sporen grind, lichtgrijs
150	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindhoudend, lichtgrijs
200	

Boring: 08



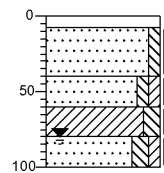
0	beton
▲ 10	Volledig beton
30	Zand, matig fijn, matig siltig, sporen grind, lichtbeige
▲	Klei, matig siltig, zwak humeus, sporen baksteen, grijsbruin
80	Klei, matig siltig, matig zandig, lichtgrijs
120	Zand, matig fijn, matig siltig, sporen grind, lichtgrijs
150	Zand, zeer fijn, matig siltig, lichtgrijs
200	

Boring: 09



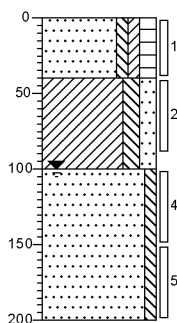
0	tegel
8	
30	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen grind, donkerbeige
60	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak kleiig, sporen grind, lichtgrijs
80	Klei, matig siltig, lichtgrijs
100	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak kleiig, lichtgrijs

Boring: 10



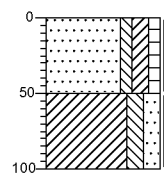
0	tegel
8	
40	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen grind, donkerbeige
60	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak kleiig, sporen grind, lichtgrijs
80	Klei, matig siltig, lichtgrijs
100	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak kleiig, lichtgrijs

Boring: 11



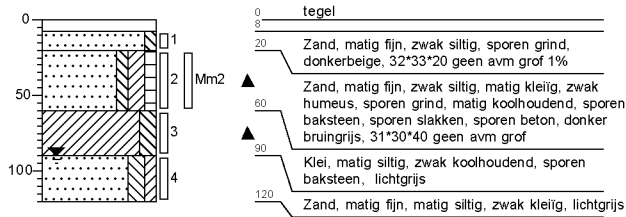
0	braak
▲	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak kleiig, matig humeus, sporen grind, zwak betonhoudend, sterk glashoudend, donker grijsbruin, 31*30*40 geen avm grof 9%
40	Klei, matig siltig, matig zandig, lichtgrijs, 30*30*10 geen avm grof 0%
100	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindhoudend, lichtgrijs
200	

Boring: 12

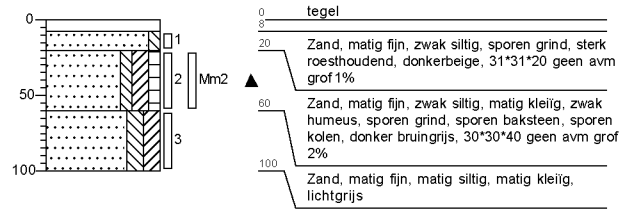


0	braak
▲	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig kleiig, zwak humeus, sporen grind, sporen beton, sporen glas, licht grijsbruin, 31*31*50 geen avm grof 6%
50	Klei, matig siltig, matig zandig, lichtgrijs
100	

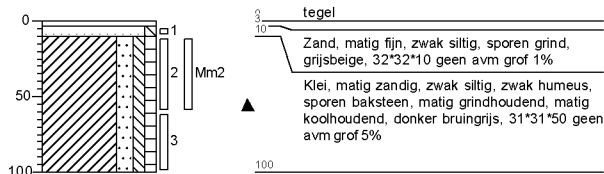
Boring: 13



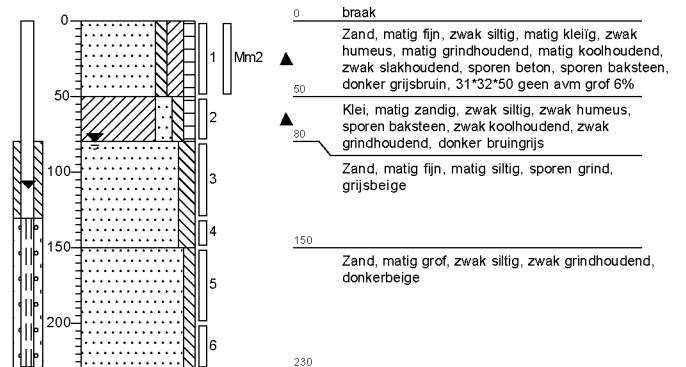
Boring: 14



Boring: 15



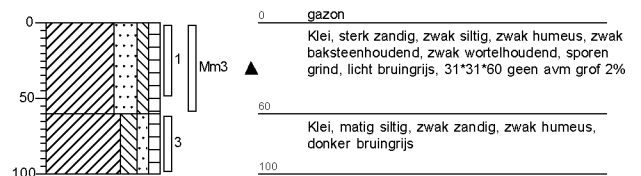
Boring: 16



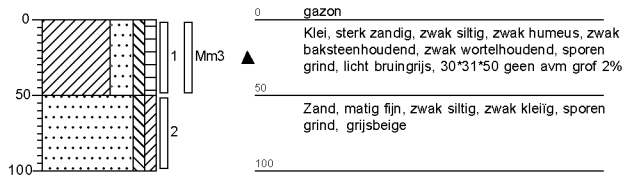
Boring: 17



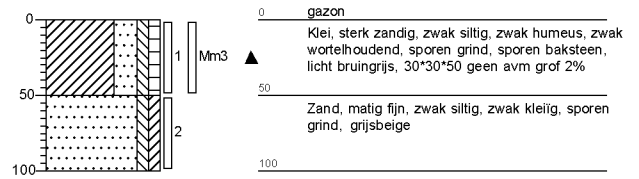
Boring: 18



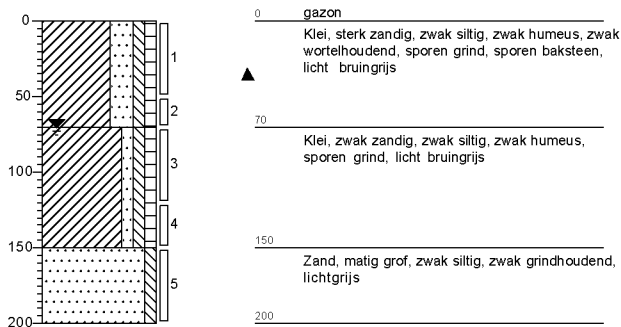
Boring: 19



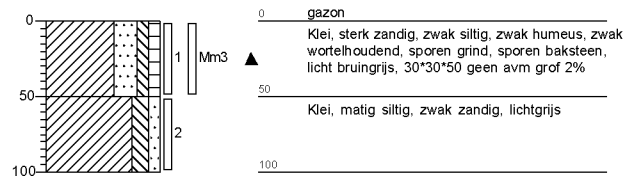
Boring: 20



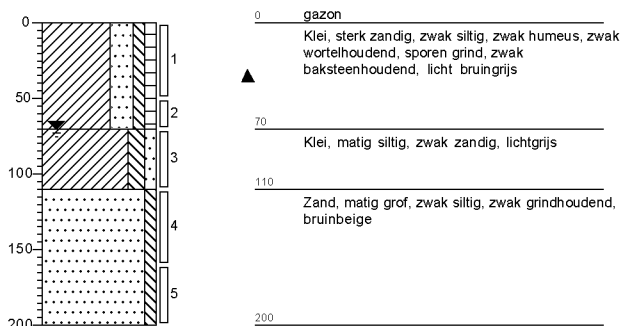
Boring: 21



Boring: 22



Boring: 23



BIJLAGE III

A decorative graphic consisting of two wavy, overlapping shapes. The top shape is light orange and the bottom shape is light grey. Both shapes curve from left to right, ending in a pointed arrowhead on the right side.

Terug naar inhoudsopgave

Project	35381-Alendorperweg 69 te Utrecht	click for settings
Certificaten	1252767	
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb	
Toetsversie	BoToVa 3.1.0	Toetsdatum: 7 oktober 2021 12:20

Monsterreferentie	6892619						
Monsteromschrijving	M01 01 (18-68) 03 (40-60) 05 (15-60) 08 (30-80)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	2.7	10				
Lutum	% (m/m ds)	21.3	25				

Droogrest

droge stof	%	76.7	76.7	@			
------------	---	------	-------------	---	--	--	--

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	170	190	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.38	0.49	-	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	13	15	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	31	38	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.15	0.16	1.1 AW	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	68	78	1.6 AW	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	26	29	-	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	95	110	-	140	430	720

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 91	-	190	2595	5000
-----------------------------------	----------	------	----------------	---	-----	------	------

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	2	2.0	1.4 AW	1.5	20.75	40
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.018	-	0.02	0.51	1

Organochloorbestrijdingsmiddelen

heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026	-	0.0007	2.00035	4
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026	-	0.0009	2.00045	4
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026	-	0.001	8.5005	17
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026	-	0.002	0.801	1.6
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026	-	0.003	0.6015	1.2
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	0.002	0.0074	-	0.0085	1.00425	2
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	< 0.0052	@			
hexachloorbutadien	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026	-	0.003		

Sommaties

som DDD	mg/kg ds	0.007	0.026	1.3 AW	0.02	17.01	34
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.038	0.14	-	0.4		
som DDE	mg/kg ds	0.009	0.032	-	0.1	1.2	2.3
som DDT	mg/kg ds	0.004	0.014	-	0.2	0.95	1.7
som drins (3)	mg/kg ds	0.008	0.031	2.1 AW	0.015	2.0075	4
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	< 0.0052	-	0.002	2.001	4
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	< 0.0052	-	0.002	2.001	4

Monsterreferentie		6892620					
Monsteromschrijving		M02 17 (50-100) 18 (0-50) 19 (0-50) 21 (0-50)					
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	4.1	10				
Lutum	% (m/m ds)	15.7	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	83.4	83.4	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
barium (Ba)	mg/kg ds	140	200	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.62	0.82	1.4 AW	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	11	15	1.0 AW	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	41	55	1.4 AW	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.3	0.35	2.3 AW	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	170	210	4.1 AW	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	1.6	1.6	1.1 AW	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	33	45	1.3 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	250	340	2.4 AW	140	430	720
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	82	200	1.1 AW	190	2595	5000
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	20	20	13 AW	1.5	20.75	40
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.012	-	0.02	0.51	1
<i>Organochloorbestrijdingsmiddelen</i>							
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017	-	0.0007	2.00035	4
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017	-	0.0009	2.00045	4
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017	-	0.001	8.5005	17
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017	-	0.002	0.801	1.6
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017	-	0.003	0.6015	1.2
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	0.001	0.0024	-	0.0085	1.00425	2
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	< 0.0034	@			
hexachloorbutadien	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017	-	0.003		
<i>Sommaties</i>							
som DDD	mg/kg ds	0.002	0.0041	-	0.02	17.01	34
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.07	0.17	-	0.4		
som DDE	mg/kg ds	0.028	0.068	-	0.1	1.2	2.3
som DDT	mg/kg ds	0.017	0.041	-	0.2	0.95	1.7
som drins (3)	mg/kg ds	0.014	0.035	2.3 AW	0.015	2.0075	4
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	< 0.0034	-	0.002	2.001	4
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	< 0.0034	-	0.002	2.001	4

Monsterreferentie		6892621						
Monsteromschrijving		M03 11 (0-40)						
Analyse	Eenheid	Analyseser.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	8.1	10					
Lutum	% (m/m ds)	7.3	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	84.2	84.2	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
barium (Ba)	mg/kg ds	140	330	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	1.6	2.0	3.4 AW	0.6	6.8	13	
kobalt (Co)	mg/kg ds	8.6	19	1.3 AW	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	69	100	2.6 AW	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.93	1.2	7.8 AW	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	160	210	4.2 AW	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	1.6	1.6	1.1 AW	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	38	77	1.1 T	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	620	1000	1.4 I	140	430	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	240	300	1.6 AW	190	2595	5000	
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	46	46	1.1 I	1.5	20.75	40	
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.013	0.016	-	0.02	0.51	1	
<i>Organochloorbestrijdingsmiddelen</i>								
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00086	-	0.0007	2.00035	4	
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00086	-	0.0009	2.00045	4	
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00086	-	0.001	8.5005	17	
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00086	-	0.002	0.801	1.6	
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00086	-	0.003	0.6015	1.2	
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00086	@				
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	0.005	0.0062	-	0.0085	1.00425	2	
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	< 0.0017	@				
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00086	-	0.003			
<i>Sommaties</i>								
som DDD	mg/kg ds	0.002	0.0026	-	0.02	17.01	34	
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.038	0.047	-	0.4			
som DDE	mg/kg ds	0.005	0.0058	-	0.1	1.2	2.3	
som DDT	mg/kg ds	0.011	0.014	-	0.2	0.95	1.7	
som drins (3)	mg/kg ds	0.007	0.0091	-	0.015	2.0075	4	
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	< 0.0017	-	0.002	2.001	4	
som chlooraan	mg/kg ds	0.001	< 0.0017	-	0.002	2.001	4	

Monsterreferentie 6892622							
Monsteromschrijving M04 13 (20-60) 16 (0-50)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	3.3	10				
Lutum	% (m/m ds)	8.2	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	84.2	84.2	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
barium (Ba)	mg/kg ds	140	310	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.38	0.57	-	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	11	23	1.5 AW	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	30	49	1.2 AW	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.12	0.16	1.0 AW	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	180	250	5.0 AW	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	27	52	1.5 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	200	350	2.5 AW	140	430	720
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	57	170	-	190	2595	5000
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	8.2	8.2	5.5 AW	1.5	20.75	40
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.007	0.022	1.1 AW	0.02	0.51	1

Monsterreferentie 6892623							
Monsteromschrijving M05 15 (10-60)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	2.7	10				
Lutum	% (m/m ds)	7.9	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	83.2	83.2	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
barium (Ba)	mg/kg ds	140	310	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.54	0.83	1.4 AW	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	13	28	1.9 AW	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	24	40	1.0 AW	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.14	0.18	1.2 AW	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	260	360	1.3 T	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	22	43	1.2 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	200	360	2.6 AW	140	430	720
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	86	320	1.7 AW	190	2595	5000
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	25	25	1.2 T	1.5	20.75	40
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.018	-	0.02	0.51	1

Monsterreferentie 6892624							
Monsteromschrijving M06 04 (130-160) 05 (80-120) 07 (70-110) 11 (40-90) 18 (60-100)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	1.9	10				
Lutum	% (m/m ds)	10.2	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	75	75.0	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
barium (Ba)	mg/kg ds	52	100	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.21	-	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	6.6	12	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	8.9	14	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.04	-	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	< 10	-	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	21	36	1.0 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	36	60	-	140	430	720
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 120	-	190	2595	5000
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.024	-	0.02	0.51	1

Monsterreferentie 6892625							
Monsteromschrijving M07 06 (100-120)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	1.9	10				
Lutum (H)	% (m/m ds)	2.0	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	84.7	84.7	@			
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	1000	5000	1.9 T	190	2595	5000
<i>Vluchtige aromaten</i>							
benzeen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.18	-	0.2	0.65	1.1
ethylbenzeen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.18	-	0.2	55.1	110
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035	-			
styreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.18	-	0.25	43.125	86
tolueen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.18	-	0.2	16.1	32
<i>Sommaties aromaten</i>							
som xylenen (o/m/p)	mg/kg ds	0.1	< 0.52	-	0.45	8.725	17

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
x I	> Interventiewaarde
x AW	x maal Achtergrondwaarde
x T	x maal Tussenwaarde
-	<= Achtergrondwaarde
H	Handmatig ingevoerde of aangepaste waarde (geen analyseresultaat)
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Project	35381-Alendorperweg 69 te Utrecht	click for settings
Certificaten	1255349	
Toetsing	T.13 - Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb	
Toetsversie	BoToVa 2.1.0	Toetsdatum: 8 oktober 2021 12:15

Monsterreferentie	6899132						
Monsteromschrijving	06 (150-250)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.		Toetsoordeel	S	T	I

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up) µg/l < 50 - 50 325 600

Vluchtige aromaten

benzeen µg/l < 0.2 - 0.2 15.1 30

ethylbenzeen µg/l < 0.2 - 4 77 150

naftaleen µg/l < 0.02 - 0.01 35.005 70

styreen µg/l < 0.2 - 6 153 300

tolueen µg/l < 0.2 - 7 503.5 1000

Sommaties aromaten

som xylenen µg/l 0.2 - 0.2 35.1 70

Toetsoordeel monster 6899132 : **Voldoet aan Streefwaarde**

Monsterreferentie	6899133						
Monsteromschrijving	16 (130-230)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.		Toetsoordeel	S	T	I

Metalen ICP-MS (opgelost)

barium (Ba) µg/l 73 1.5 S 50 337.5 625

cadmium (Cd) µg/l < 0.2 - 0.4 3.2 6

kobalt (Co) µg/l < 2 - 20 60 100

koper (Cu) µg/l 3.7 - 15 45 75

Kwik (Hg) (niet vluchtig) µg/l < 0.05 - 0.05 0.175 0.3

lood (Pb) µg/l < 2 - 15 45 75

molybdeen (Mo) µg/l 3.2 - 5 152.5 300

nikkel (Ni) µg/l 3.9 - 15 45 75

zink (Zn) µg/l < 10 - 65 432.5 800

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up) µg/l < 50 - 50 325 600

Vluchtige aromaten

benzeen µg/l < 0.2 - 0.2 15.1 30

ethylbenzeen µg/l < 0.2 - 4 77 150

naftaleen µg/l < 0.02 - 0.01 35.005 70

styreen µg/l < 0.2 - 6 153 300

tolueen µg/l < 0.2 - 7 503.5 1000

Sommaties aromaten

som xylenen µg/l 0.2 - 0.2 35.1 70

Vluchtige chlooralifaten

1,1,1-trichloorethaan µg/l < 0.1 - 0.01 150.005 300

1,1,2-trichloorethaan µg/l < 0.1 - 0.01 65.005 130

1,1-dichloorethaan µg/l < 0.2 - 7 453.5 900

1,1-dichlooretheen µg/l < 0.1 - 0.01 5.005 10

1,2-dichloorethaan µg/l < 0.2 - 7 203.5 400

dichloormethaan µg/l < 0.2 - 0.01 500.005 1000

monochlooretheen (vinylchloride) µg/l < 0.2 - 0.01 2.505 5

tetrachlooretheen µg/l < 0.1 - 0.01 20.005 40

tetrachloormethaan µg/l < 0.1 - 0.01 5.005 10

trichlooretheen µg/l < 0.2 - 24 262 500

trichloormethaan µg/l < 0.2 - 6 203 400

Sommaties

som dichloorpropanen µg/l 0.4 - 0.8 40.4 80

som C+T dichlooretheen µg/l 0.2 20 S 0.01 10.005 20

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers

tribroommethaan (bromoform) µg/l < 0.2 @ 630

Toetsoordeel monster 6899133 : **Overschrijding Streefwaarde**

Legenda

@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Streefwaarde
x S	x maal Streefwaarde
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Berekening gewogen asbestconcentratie per inspectiegat

Projectnummer: 34 954
 Inspectiegat/sleuf: 11 en 12

Gegevens inspectiegat/sleuf:	
Afmetingen gegraven:	
lengte sleuf/gat	.. m
breedte sleuf/gat	.. m
diepte sleuf/gat	.. m
volume gaten	84 liter
Volume geïnspecteerd	84 liter
Monster gezeefd over 2 cm?	ja
Percentage fijne fractie (<2 cm)	93 %
Dichtheid	1,8 kg/dm ³
%droge stof (lab)	94,4 %
Massa droge stof geïnspecteerd	142,7 kg ds

ASBEST GROVE FRACTIE (>2 cm)													
Uitgezeefd in veld			SERPENTIJN-ASBEST					AMFIBOOL-ASBEST					
materiaal-soort	aantal stukjes	gewicht stukjes (gram)	soort	gemiddeld % asbest	hecht/niet hecht	gewicht asbest (gram)	gehalte asbest (mg/kg ds)	soort	gemiddeld % asbest	hecht/niet hecht	gewicht asbest (gram)	gehalte asbest (mg/kg ds)	
Soort 1													
Soort 2													
Soort 3													
Soort 4													
Soort 5													
						hechtgebonden		hechtgebonden					
						niet hechtgebonden		niet hechtgebonden					
						totaal serpentijn >2 cm		totaal amfibool >2 cm					
GEWOGEN* TOTAAL GROVE FRACTIE >2 cm (mg/kg):													

ASBEST FIJNE FRACTIE (<2 cm)													
Gemeten in analysemonster			SERPENTIJN-ASBEST					AMFIBOOL-ASBEST					
			hechtgebonden serpentijn					hechtgebonden amfibool					
			niet hechtgebonden serpentijn					niet hechtgebonden amfibool					
			totaal serpentijn <2 cm					totaal amfibool <2 cm					
			bovengrens					bovengrens					
			ondergrens					ondergrens					
			correctiefactor** voor verhouding grof/fijn:					correctiefactor** voor verhouding grof/fijn:					
			gecorrigeerd totaal serpentijn <2 cm					gecorrigeerd totaal amfibool <2 cm					
GEWOGEN* TOTAAL FIJNE FRACTIE <2 cm (mg/kg):													

Totaal gewogen asbestconcentratie (serpentijn + 10 x amfibool) 378,51 mg/kg ds
 - waarvan hechtgebonden asbest 0,00 mg/kg ds
 - waarvan niet-hechtgebonden asbest 378,51 mg/kg ds

Gewogen toetswaarde 378,51 mg/kg ds

Bovengrens gewogen toetswaarde 593,34 mg/kg ds
 Ondergrens gewogen toetswaarde 194,37 mg/kg ds

* gewogen concentratie: serpentijn + 10 x amfibool

** correctiefactor: correctiefactor voor gemeten gehalte in analysemonster van de fijne fractie, op basis van verhouding grof/fijn.

Berekening gewogen asbestconcentratie per inspectiegat

Projectnummer: 34954
 Inspectiegat/sleuf: 13, 14 en 16

Gegevens inspectiegat/sleuf:	
Afmetingen gegraven:	
lengte sleuf/gat	.. m
breedte sleuf/gat	.. m
diepte sleuf/gat	.. m
volume gaten	84 liter
Volume geïnspecteerd	123 liter
Monster gezeefd over 2 cm?	ja
Percentage fijne fractie (<2 cm)	95 %
Dichtheid	1,8 kg/dm ³
%droge stof (lab)	89,2 %
Massa droge stof geïnspecteerd	197,5 kg ds

ASBEST GROVE FRACTIE (>2 cm)													
Uitgezeefd in veld			SERPENTIJN-ASBEST					AMFIBOOL-ASBEST					
materiaal	aantal	gewicht	soort	gemiddeld	hecht/	gewicht	gehalte asbest	soort	gemiddeld	hecht/	gewicht	gehalte asbest	
soort	stukjes	(gram)		% asbest	niet hecht	asbest (gram)	(mg/kg ds)		% asbest	niet hecht	asbest (gram)	(mg/kg ds)	
Soort 1													
Soort 2													
Soort 3													
Soort 4													
Soort 5													
						hechtgebonden		hechtgebonden					
						niet hechtgebonden		niet hechtgebonden					
						totaal serpentijn >2 cm		totaal amfibool >2 cm					
GEWOGEN* TOTAAL GROVE FRACTIE >2 cm (mg/kg):													

ASBEST FIJNE FRACTIE (<2 cm)													
Gemeten in analysemonster			SERPENTIJN-ASBEST					AMFIBOOL-ASBEST					
			hechtgebonden serpentijn					hechtgebonden amfibool					
			niet hechtgebonden serpentijn					niet hechtgebonden amfibool					
			totaal serpentijn <2 cm					totaal amfibool <2 cm					
			bovengrens					bovengrens					
			ondergrens					ondergrens					
			correctiefactor** voor verhouding grof/fijn:					correctiefactor** voor verhouding grof/fijn:					
			gecorrigeerd totaal serpentijn <2 cm					gecorrigeerd totaal amfibool <2 cm					
GEWOGEN* TOTAAL FIJNE FRACTIE <2 cm (mg/kg):													

Totaal gewogen asbestconcentratie (serpentijn + 10 x amfibool) 35,15 mg/kg ds
 - waarvan hechtgebonden asbest 33,25 mg/kg ds
 - waarvan niet-hechtgebonden asbest 1,90 mg/kg ds

Gewogen toetswaarde 35,15 mg/kg ds

Bovengrens gewogen toetswaarde 42,75 mg/kg ds
 Ondergrens gewogen toetswaarde 27,55 mg/kg ds

* gewogen concentratie: serpentijn + 10 x amfibool

** correctiefactor: correctiefactor voor gemeten gehalte in analysemonster van de fijne fractie, op basis van verhouding grof/fijn.

BIJLAGE IV



Terug naar inhoudsopgave

Grondslag Kamerik

T.a.v. 5.1.2.e

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Ons kenmerk : Project 1252767
 Validatieref. : 1252767_certificaat_v1
 Opdrachtverificatiecode: XERU-PRVU-MWDT-HMJZ
 Bijlage(n) : 5 tabel(len) + 5 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 7 oktober 2021

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e



5.1.2.e



Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f
 BIC BNPANL2A
 5.1.2.f
 KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252767
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

6892619 = M01 01 (18-68) 03 (40-60) 05 (15-60) 08 (30-80)

6892620 = M02 17 (50-100) 18 (0-50) 19 (0-50) 21 (0-50)

6892621 = M03 11 (0-40)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	28/09/2021	28/09/2021	28/09/2021
Ontvangstdatum opdracht :	29/09/2021	29/09/2021	29/09/2021
Startdatum :	29/09/2021	29/09/2021	29/09/2021
Monstercode :	6892619	6892620	6892621
Uw Matrix :	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S AS3000 (steekmonster)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S gewicht artefact g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	76,7	83,4	84,2
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	2,7	4,1	8,1
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	21,3	15,7	7,3

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	170	140	140
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,38	0,62	1,6
S kobalt (Co)	mg/kg ds	13	11	8,6
S koper (Cu)	mg/kg ds	31	41	69
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,15	0,30	0,93
S lood (Pb)	mg/kg ds	68	170	160
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	1,6	1,6
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	26	33	38
S zink (Zn)	mg/kg ds	95	250	620

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	82	240
-------------------------------------	----------	------	----	-----

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	0,22	0,85
S fenantreen	mg/kg ds	0,13	3,8	10
S anthraceen	mg/kg ds	0,058	0,99	2,0
S fluoranteen	mg/kg ds	0,35	4,8	11
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,25	2,1	4,6
S chryseen	mg/kg ds	0,30	2,1	5,3
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,20	1,8	3,4
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,30	1,8	3,8
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,19	1,3	2,5
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,22	1,3	2,4
S som PAK (10)	mg/kg ds	2,0	20	46

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,002
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	0,003
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	0,004
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	0,002
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005	0,013

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252767
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

6892619 = M01 01 (18-68) 03 (40-60) 05 (15-60) 08 (30-80)

6892620 = M02 17 (50-100) 18 (0-50) 19 (0-50) 21 (0-50)

6892621 = M03 11 (0-40)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	28/09/2021	28/09/2021	28/09/2021
Ontvangstdatum opdracht :	29/09/2021	29/09/2021	29/09/2021
Startdatum :	29/09/2021	29/09/2021	29/09/2021
Monstercode :	6892619	6892620	6892621
Uw Matrix :	Grond	Grond	Grond

Organische parameters - bestrijdingsmiddelen
Organochloorbestrijdingsmiddelen:

S 2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	0,002	< 0,001	< 0,002
S 4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	0,005	0,001	< 0,001
S 2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S 4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	0,008	0,027	0,004
S 2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0,001	0,002	0,002
S 4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	0,003	0,015	0,009
S aldrin	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S dieldrin	mg/kg ds	0,007	0,013	0,006
S endrin	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S telodrin	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S isodrin	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S heptachloor	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S alfa -HCH	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S beta -HCH	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S gamma -HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S delta -HCH	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S hexachloorbenzeen	mg/kg ds	0,002	0,001	0,005
S endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0,002	< 0,002	< 0,002
S hexachloorbutadien	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
som DDD	mg/kg ds	0,007	0,002	0,002
som DDE	mg/kg ds	0,009	0,028	0,005
som DDT	mg/kg ds	0,004	0,017	0,011
S som DDD /DDE /DDTs	mg/kg ds	0,019	0,046	0,018
S som drins (3)	mg/kg ds	0,008	0,014	0,007
S som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,001	0,001	0,001
S som HCHs (3)	mg/kg ds	0,002	0,002	0,002
S som chloordaan	mg/kg ds	0,001	0,001	0,001
som OCBs (waterbodem)	mg/kg ds	0,038	0,071	0,036
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0,038	0,070	0,038

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252767
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

6892622 = M04 13 (20-60) 16 (0-50)

6892623 = M05 15 (10-60)

6892624 = M06 04 (130-160) 05 (80-120) 07 (70-110) 11 (40-90) 18 (60-100)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	28/09/2021	28/09/2021	28/09/2021
Ontvangstdatum opdracht :	29/09/2021	29/09/2021	29/09/2021
Startdatum :	29/09/2021	29/09/2021	29/09/2021
Monstercode :	6892622	6892623	6892624
Uw Matrix :	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S AS3000 (steekmonster)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S gewicht artefact g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	84,2	83,2	75,0
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	3,3	2,7	1,9
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	8,2	7,9	10,2

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	140	140	52
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,38	0,54	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	11	13	6,6
S koper (Cu)	mg/kg ds	30	24	8,9
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,12	0,14	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	180	260	< 10
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	27	22	21
S zink (Zn)	mg/kg ds	200	200	36

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	57	86	< 35
-------------------------------------	----------	----	----	------

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	0,068	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,51	2,2	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	0,29	0,78	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	1,4	6,1	< 0,05
S benzo(a)antracene	mg/kg ds	1,3	2,4	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	1,5	3,3	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,85	2,6	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,84	3,1	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,82	2,5	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,66	2,3	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	8,2	25	0,35

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	0,0012	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	0,0019	< 0,001	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	0,0013	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,007	0,005	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: XERU-PRVU-MWDT-HMJZ

Ref: 1252767_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252767
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6892625 = M07 06 (100-120)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 28/09/2021
Ontvangstdatum opdracht : 29/09/2021
Startdatum : 29/09/2021
Monstercode : 6892625
Uw Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	84,7
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	1,9

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	1000
-------------------------------------	----------	-------------

Organische parameters - aromatisch
Vluchtige aromaten:

S benzeen	mg/kg ds	< 0,05
S ethylbenzeen	mg/kg ds	< 0,05
S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05
S o-xyleen	mg/kg ds	< 0,05
S styreen	mg/kg ds	< 0,05
S toluen	mg/kg ds	< 0,05
S xyleen (som m+p)	mg/kg ds	< 0,1
S som xylenen (o/m/p)	mg/kg ds	0,1

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252767
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses
Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever: Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Uw referentie : M03 11 (0-40)
Monstercode : 6892621

Opmerking(en) bij resultaten:

2,4-DDD (o,p-DDD): - verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monsternatrix
 som DDD: - verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monsternatrix
 som DDD /DDE /DDTs: - verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monsternatrix
 som OCBs (waterbodem): - verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monsternatrix
 som OCBs (landbodem): - verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monsternatrix
 PCB -101: - verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monsternatrix
 som PCBs (7): - verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monsternatrix

Uw referentie : M04 13 (20-60) 16 (0-50)
Monstercode : 6892622

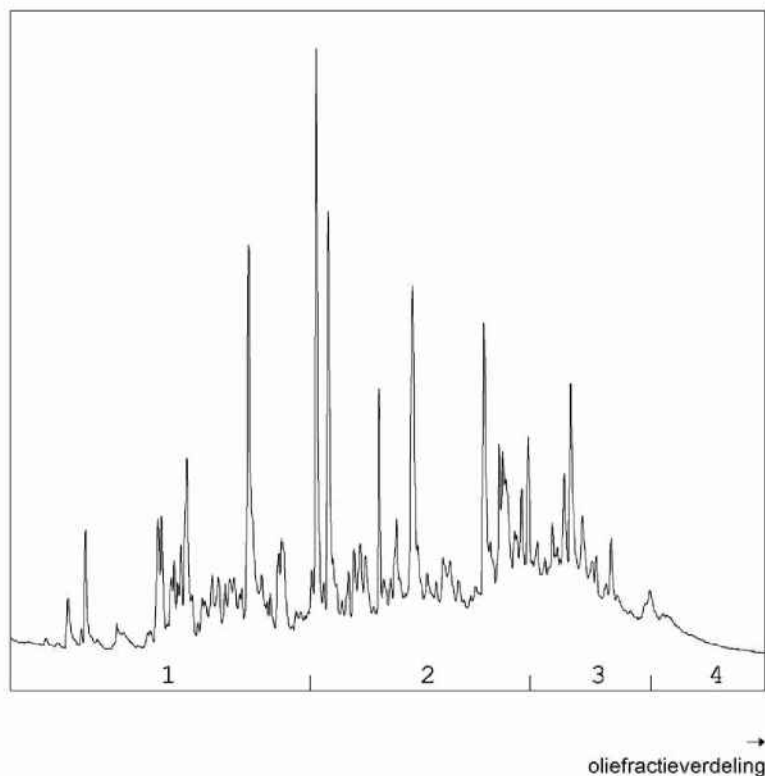
Opmerking(en) bij resultaten:

PCB -138: - Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6892620
 Uw project : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 omschrijving
 Uw referentie : M02 17 (50-100) 18 (0-50) 19 (0-50) 21 (0-50)
 Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	26 %
2) fractie C19 - C29	46 %
3) fractie C29 - C35	22 %
4) fractie C35 -< C40	7 %

minerale olie gehalte: 82 mg/kg ds

Minerale olie

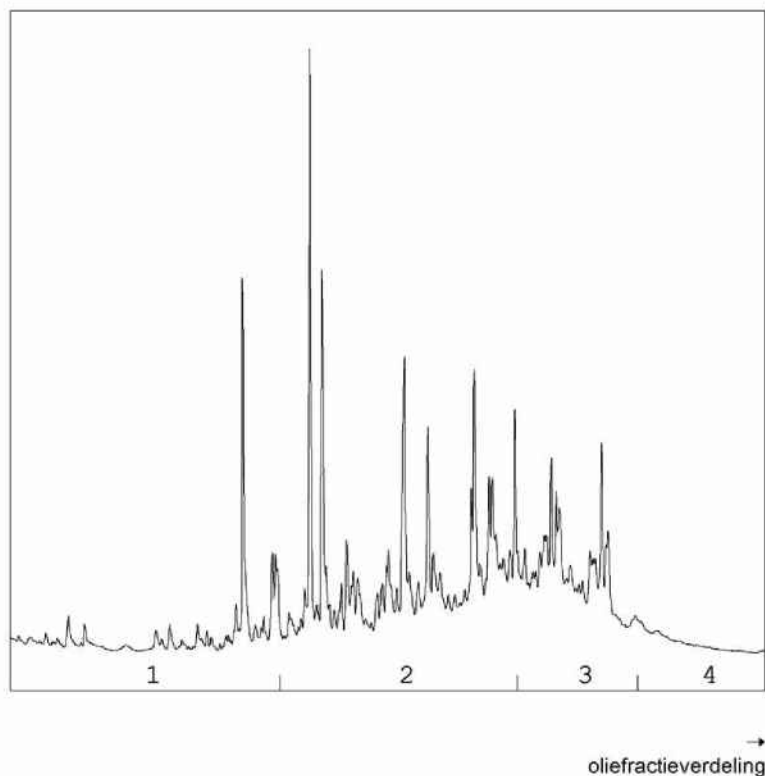
Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6892621
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Uw referentie : M03 11 (0-40)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	13 %
2) fractie C19 - C29	54 %
3) fractie C29 - C35	28 %
4) fractie C35 -< C40	5 %

minerale olie gehalte: 240 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

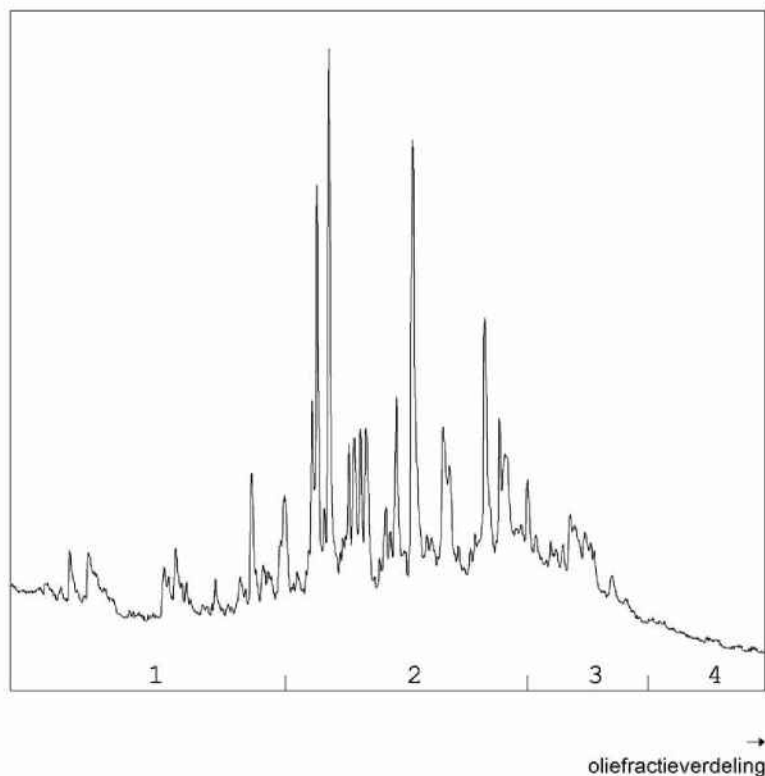
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6892622
 Uw project : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 omschrijving
 Uw referentie : M04 13 (20-60) 16 (0-50)
 Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	15 %
2) fractie C19 - C29	63 %
3) fractie C29 - C35	19 %
4) fractie C35 -< C40	4 %

minerale olie gehalte: 57 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

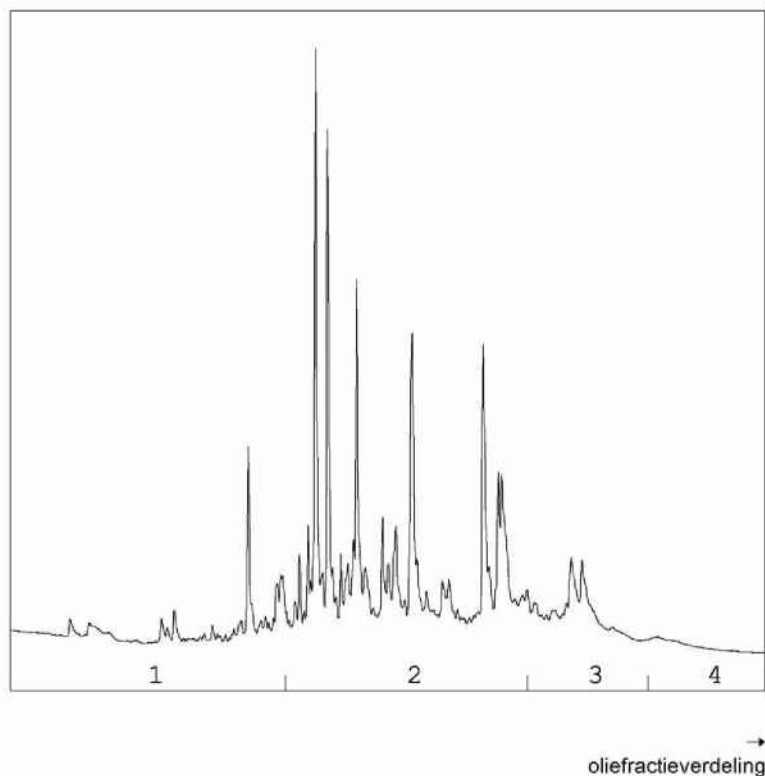
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6892623
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Uw referentie : M05 15 (10-60)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	11 %
2) fractie C19 - C29	70 %
3) fractie C29 - C35	16 %
4) fractie C35 -< C40	3 %

minerale olie gehalte: 86 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

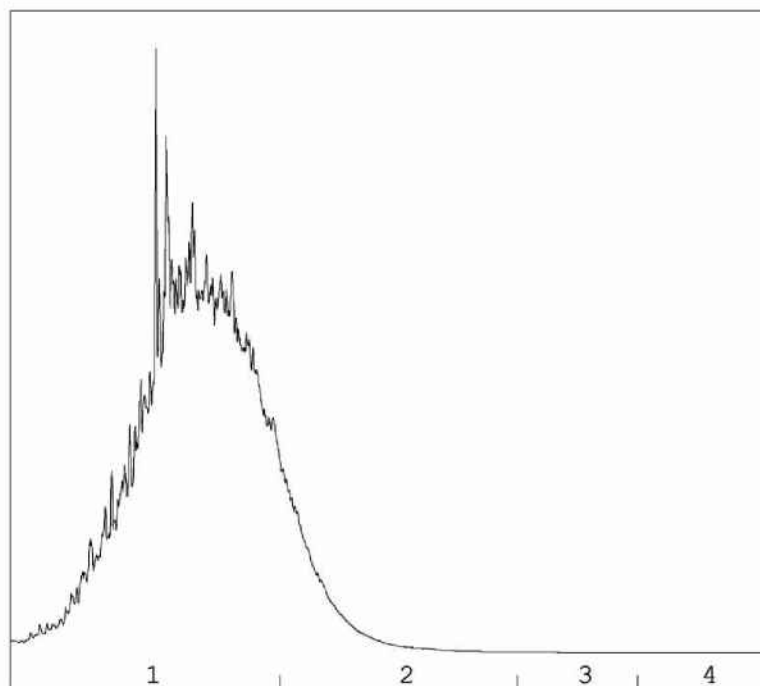
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6892625
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Uw referentie : M07 06 (100-120)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	88 %
2) fractie C19 - C29	12 %
3) fractie C29 - C35	<1 %
4) fractie C35 -< C40	<1 %

minerale olie gehalte: 1000 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252767
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcode-schema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
6892619	M01 01 (18-68) 03 (40-60) 05 (15-60) 08 (30-80)	01	0.18-0.68	3949658AA
		03	0.4-0.6	3949957AA
		05	0.15-0.6	3950501AA
		08	0.3-0.8	3949668AA
6892620	M02 17 (50-100) 18 (0-50) 19 (0-50) 21 (0-50)	17	0.5-1	3905381AA
		18	0-0.5	3905384AA
		19	0-0.5	3904482AA
		21	0-0.5	3904804AA
6892621	M03 11 (0-40)	11	0-0.4	3950258AA
6892622	M04 13 (20-60) 16 (0-50)	13	0.2-0.6	3950248AA
		16	0-0.5	3906390AA
6892623	M05 15 (10-60)	15	0.1-0.6	3950490AA
6892624	M06 04 (130-160) 05 (80-120) 07 (70-110) 11 (40-90) 18 (60-100)	04	1.3-1.6	3950486AA
		05	0.8-1.2	3950499AA
		07	0.7-1.1	3950483AA
		11	0.4-0.9	3950262AA
		18	0.6-1	3905372AA
6892625	M07 06 (100-120)	06	1-1.2	0550356857

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252767
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Barium (Ba)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6
Aromaten (BTEXXN)	: Conform AS3030 prestatieblad 1
Styreen	: Conform AS3030 prestatieblad 1
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8
OCBs	: Conform AS3020 prestatiebladen 1, 2 en 3

Grondslag Kamerik

T.a.v. 5.1.2.e

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Ons kenmerk : Project 1255349
 Validatieref. : 1255349_certificaat_v1
 Opdrachtverificatiecode: KWBK-LÜBI-YNVD-ILBW
 Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 8 oktober 2021

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e



5.1.2.e



Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f

BIC BNPANL2A

5.1.2.f

KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1255349
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6899132 = 06 (150-250)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 05/10/2021
Ontvangstdatum opdracht : 05/10/2021
Startdatum : 05/10/2021
Monstercode : 6899132
Uw Matrix : Grondwater

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up) $\mu\text{g/l}$ < 50

Organische parameters - aromatisch
Vluchtige aromaten:

S benzeen	$\mu\text{g/l}$	< 0,2
S ethylbenzeen	$\mu\text{g/l}$	< 0,2
S naftaleen	$\mu\text{g/l}$	< 0,02
S o-xyleen	$\mu\text{g/l}$	< 0,1
S styreen	$\mu\text{g/l}$	< 0,2
S toluen	$\mu\text{g/l}$	< 0,2
S xyleen (som m+p)	$\mu\text{g/l}$	< 0,2
S som xylenen	$\mu\text{g/l}$	0,2

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1255349
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6899133 = 16 (130-230)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 05/10/2021
Ontvangstdatum opdracht : 05/10/2021
Startdatum : 05/10/2021
Monstercode : 6899133
Uw Matrix : Grondwater

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-MS (opgelost):

S barium (Ba)	µg/l	73
S cadmium (Cd)	µg/l	< 0,2
S kobalt (Co)	µg/l	< 2
S koper (Cu)	µg/l	3,7
S Kwik (Hg) (niet vluchtig)	µg/l	< 0,05
S lood (Pb)	µg/l	< 2
S molybdeen (Mo)	µg/l	3,2
S nikkel (Ni)	µg/l	3,9
S zink (Zn)	µg/l	< 10

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up) µg/l < 50

Organische parameters - aromatisch

Vluchtige aromaten:

S benzeen	µg/l	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,02
S o-xyleen	µg/l	< 0,1
S styreen	µg/l	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,2

Organische parameters - gehalogeneerd

Vluchtige chlooralifaten:

S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	0,17
S dichloormethaan	µg/l	< 0,2
S monochlooretheen (vinylchloride)	µg/l	< 0,2
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1
S trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,2
S trichloormethaan	µg/l	< 0,2
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,2
S som dichloorpropanen	µg/l	0,4

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:

S tribroommethaan (bromofom) µg/l < 0,2

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1255349
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1255349
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
6899132	06 (150-250)	06	1.5-2.5	0415621YA
6899133	16 (130-230)	16	1.3-2.3	0367136YA
		16	1.3-2.3	0352346MM

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1255349
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden in Grondwater (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodembodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Barium (Ba)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	: Conform AS3130 prestatieblad 1
monochlooretheen (vinylchloride)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
1,1-Dichlooretheen	: Conform AS3130 prestatieblad 1

Grondslag Kamerik

T.a.v. 5.1.2.e

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Ons kenmerk : Project 1252770
 Validatieref. : 1252770_certificaat_v1
 Opdrachtverificatiecode: FSBL-EBWR-KYAF-WTHZ
 Bijlage(n) : 6 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 7 oktober 2021

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

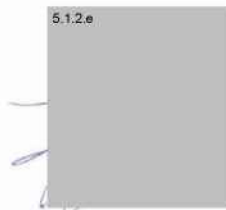
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e



5.1.2.e



Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f
 BIC BNPANL2A
 5.1.2.f
 KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252770
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Monstercode : 6892632
Uw referentie : FF01 11 (0-40) 12 (0-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 28/09/2021

Asbestonderzoek

Initialen analist : N.E.
Datum geanalyseerd : 07-10-2021

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 13580 g
Droge massa aangeleverde monster : 12820 g
Percentage droogrest : 94,4 m/m %
Type zieving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	12122,0	96,2	18,0	0,15	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	49,6	0,4	11,2	22,58	75	553,8
1-2 mm	63,4	0,5	20,6	32,49	150	1887,6
2-4 mm	85,4	0,7	85,4	100,00	300	4994,2
4-8 mm	136,8	1,1	136,8	100,00	0	0,0
8-20 mm	145,2	1,2	145,2	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	12602,4	100,0	417,2		525	7435,6

zeeffractie (mm)	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	++								
0,5-1 mm	14	6,5	23	6,8	3,2	12	6,8	3,2	12
1-2 mm	32	16	53	16	8,1	26	16	8,1	26
2-4 mm	28	16	40	14	7,9	20	14	7,9	20
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	74	38	120	37	19	58	37	19	58

Aangetroffen type asbest : Serpentine en Amfibool
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentine asbest is chrysotiel.
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
 Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentine asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	37	37	74
totaal afgerond	37	37	

Gewogen concentratie (serpentineasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **400 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentine en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
 ++ : enkele losse vezels incl bundel

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252770
 Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Monstercode : 6892632
 Uw referentie : FF01 11 (0-40) 12 (0-50)
 Opgegeven bemonsteringsdatum : 28/09/2021

Asbestonderzoek - productidentificatie

zeef fractie (mm)	materiaal	gebondenheid	asbestsoort	percentage (m/m %)
<0,5 mm	-	-	chrysotiel	++
0.5-1 mm	vezelbundel	niet hecht	chrysotiel	2-5
			crocidoliet	2-5
1-2 mm	vezelbundel	niet hecht	chrysotiel	2-5
			crocidoliet	2-5
2-4 mm	vezelbundel	niet hecht	chrysotiel	2-5
			crocidoliet	2-5

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252770
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Monstercode : 6892633
Uw referentie : FF02 13 (20-60) 14 (20-60) 16 (0-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 28/09/2021

Asbestonderzoek

Initialen analist : D.v.G.
Datum geanalyseerd : 06-10-2021

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 15700 g
Droge massa aangeleverde monster : 14004 g
Percentage droogrest : 89,2 m/m %
Type zieving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	9438,8	68,5	12,5	0,13	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	171,8	1,2	44,2	25,73	2	0,8
1-2 mm	249,8	1,8	119,8	47,96	1	5,4
2-4 mm	322,0	2,3	322,0	100,00	3	33,9
4-8 mm	913,4	6,6	913,4	100,00	2	509,1
8-20 mm	1397,8	10,1	1397,8	100,00	1	3295,5
>20 mm	1287,8	9,3	1287,8	100,00	0	0,0
Totaal	13781,4	100,0	4097,5		9	3844,7

zeeffractie (mm)	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,1	0,0	0,4	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,4	0,3	0,6	0,3	0,2	0,3	0,2	0,1	0,3
4-8 mm	4,6	3,7	5,5	4,6	3,7	5,5	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	30	24	36	30	24	36	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	35	28	42	35	28	42	0,2	0,1	0,3

Aangetroffen type asbest : Serpentine en Amfibool
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentine asbest is chrysotiel.
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
 Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentine asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	35	0,0	35
niet hecht	0,0	0,2	0,2
totaal afgerond	35	0,2	

Gewogen concentratie (serpentineasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **37 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentine en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
 - : geen asbest waargenomen

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252770
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Monstercode : 6892633
Uw referentie : FF02 13 (20-60) 14 (20-60) 16 (0-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 28/09/2021

Asbestonderzoek - productidentificatie

zee fractie (mm)	materiaal	gebondenheid	asbestsoort	percentage (m/m %)
0.5-1 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15
1-2 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15
2-4 mm	brandwerend board	niet hecht	amosiet	30-60
	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15
4-8 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15
8-20 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252770
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Monstercode : 6892634
Uw referentie : FF03 17 (0-50) 18 (0-60) 19 (0-50) 22 (0-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 28/09/2021

Asbestonderzoek

Initialen analist : M.G.
Datum geanalyseerd : 05-10-2021

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 12830 g
Droge massa aangeleverde monster : 10918 g
Percentage droogrest : 85,1 m/m %
Type zieving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	7492,5	70,0	13,3	0,18	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	1210,6	11,3	194,3	16,05	0	0,0
1-2 mm	213,5	2,0	70,0	32,79	0	0,0
2-4 mm	809,1	7,6	809,1	100,00	0	0,0
4-8 mm	678,5	6,3	678,5	100,00	0	0,0
8-20 mm	301,4	2,8	301,4	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	10705,6	100,0	2066,6		0	0,0

zeeffractie (mm)	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
1-2 mm	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	<0,6	0,0	1,1	<0,6	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.

Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,6 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
 - : geen asbest waargenomen

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252770
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever: Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Asbest

Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project: - Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252770
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
6892632	FF01 11 (0-40) 12 (0-50)	11	0-0.4	1667452MG
		12	0-0.5	1667452MG
6892633	FF02 13 (20-60) 14 (20-60) 16 (0-50)	13	0.2-0.6	1667451MG
		14	0.2-0.6	1667451MG
		16	0-0.5	1667451MG
6892634	FF03 17 (0-50) 18 (0-60) 19 (0-50) 22 (0-50)	17	0-0.5	1667450MG
		18	0-0.6	1667450MG
		19	0-0.5	1667450MG
		22	0-0.5	1667450MG

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1252770
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek : Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

ANALYSECERTIFICAAT

Opdrachtgever : Grondslag Kamerik
Contact : 5.1.2.e
Adres : Nijverheidsweg 7, 3471 GZ KAMERIK

Projectgegevens
 Projectcode : 1252810 Datum ontvangst : 29-09-2021
 Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht Datum rapportage : 30-09-2021
 Validatieref. : 1252810_certificaat_v1 Aantal monsters : 1
 Opdrachtverificatiecode : TSUJ-DUWX-NTSQ-UXTI Aantal pagina's : 1

Analysemethode: (semi) kwantitatief asbestonderzoek in vaste materialen m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 (Q)

monstercode	omschrijving	schatting in gewichtsprocenten (massa%)						geschatte gebondenheid
		chrysotiel	amosiet	crocidoliet	anthophylliet	tremoliet	actinoliet	
6892767	AVM AVM maaiveld (0-1)	10-15	-	-	-	-	-	hecht

Analysemethode

Het monstermateriaal is onderzocht volgens het door de RvA geaccrediteerde voorschrift ASB-IDEN conform NEN 5896. De methode berust op stereo-lichtmicroscopie in combinatie met polarisatiemicroscopie aangevuld met Dispersion Staining Microscopy.

Bij de kwantitatieve bepaling van asbest in materiaalmonster is de bepalingsgrens van de gebruikte onderzoeksmethode voor het schatten van het massapercentage asbest 0,1 (massa %). De geschatte gebondenheid is gegeven in de zin van NEN 5896. Indien asbest niet aantoonbaar is, weergegeven als "-" in bovenstaande tabel, dient de rapportagegrens < 0.1% aangenomen te worden. Dit is in overeenstemming met NEN 5896 waarin de laagst detecteerbare concentratie aan asbest vastgesteld is op <0,1%.

Opmerking

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever: Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e

5.1.2.e

Disclaimer

Eurofins Omegam heeft het (asbest) vezelonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de norm(en) zoals vermeld in het analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het (asbest) vezelonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
 Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
 De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f
 BIC BNPANL2A
 5.1.2.f
 KvK nr. 34215654

BIJLAGE V



Terug naar inhoudsopgave

Toetsingskader bodem

De analyseresultaten zijn getoetst aan de normwaarden uit de 'Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013' en Bijlage B van de 'Regeling Bodemkwaliteit'. Hierin zijn de achtergrondwaarden (grond), streefwaarden (grondwater) en interventiewaarden (grond en grondwater) gedefinieerd. De tussenwaarde is het rekenkundig gemiddelde van de achtergrond-/ streefwaarde en de interventiewaarde. Overschrijdingen van de normen kunnen worden geïnterpreteerd als een:

<i>lichte verhoging:</i>	gehalte > achtergrondwaarde (grond) of streefwaarde (grondwater)
<i>matige verhoging:</i>	gehalte > T-waarde (tussenwaarde)
<i>sterke verhoging:</i>	gehalte > interventiewaarde

De meetwaarden worden gecorrigeerd naar een standaard bodemtype met 25% lutum en 10% organische stof. Deze gestandaardiseerde meetwaarden worden berekend en getoetst via de landelijke toetsingsmodule BoToVa (*Bodem Toets- en Validatieservice*).

De normen geldend voor grond voor barium zijn ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Alleen als verhoogde bariumgehalten het gevolg zijn van een antropogene bron (menselijk handelen), kan het bevoegd gezag dit gehalte beoordelen aan de voormalige normen. Het gehalte barium moet wel gemeten blijven worden.

Conform de Wet bodembescherming (Wbb) is de ernst van de verontreiniging gerelateerd aan een omvangscriterium. Om van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' te spreken, dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ bodemvolume grondwater de interventiewaarde te worden overschreden. Ook moet de verontreiniging zijn ontstaan vóór 1987.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. In de praktijk wordt een sanering alleen verplicht gesteld indien sprake is van actuele risico's, of indien dat bij een functiewijziging (bijvoorbeeld bouw) noodzakelijk is. Bij ongewijzigd gebruik en de afwezigheid van risico's wordt bij een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987) geen termijn aan de saneringsverplichting opgelegd.

Indien de verontreiniging geheel of grotendeels na 1 januari 1987 is ontstaan, is sprake van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. Vanuit de zorgplicht in de Wet bodembescherming dient een nieuw geval van bodemverontreiniging, ongeacht de mate en omvang van de verontreiniging, in beginsel terstond te worden verwijderd.

Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de grond kunnen bij een verkennend onderzoek (indicatief) worden getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit. Voor een definitief oordeel is echter een AP04 partijkeuring nodig. In het generieke kader wordt onderscheid gemaakt in drie kwaliteitsklassen voor hergebruik: Altijd Toepasbaar, Wonen en Industrie. Bij hogere gehalten dan de maximale waarde Industrie, is er sprake van Niet Toepasbare grond.

Er wordt voldaan aan de eisen voor 'Altijd Toepasbaar' indien de gehalten de Achtergrondwaarden niet overschrijden. Afhankelijk van het aantal geanalyseerde stoffen mag voor een aantal parameters de Achtergrondwaarde wel worden overschreden met maximaal een factor twee, mits de maximale waarde Wonen niet wordt overschreden (uitgezonderd nikkel). Bij analyse op het standaardpakket is deze overschrijding toegestaan voor maximaal twee parameters.

Toetsingskader bouwstoffen

Onder bouwstoffen worden steenachtige materialen verstaan, zoals puingranulaat, asfaltgranulaat, slakken, etc. De (indicatieve) analysesresultaten worden met behulp van de landelijke toetsingsmodule BoToVa getoetst aan de volgende categorieën conform het Besluit Bodemkwaliteit (BBK):

- NV bouwstof (niet vormgegeven):
 - o geschikt voor ongeïsoleerd hergebruik
 - o BoToVa T.16 (emissie) en/of T.17 (samenstelling)
- NV bouwstof-verruimd:
 - o bouwstof is reeds voor 2008 toegepast
 - o hergebruik vindt plaats zonder tussentijdse bewerking
 - o eis voor NV bouwstof mag voor 2 stoffen een factor 2 overschrijden (excl. asbest en PAK in asfaltproducten)
 - o BoToVa T.31 (hergebruik)
- IBC bouwstof (isoleren, beheren en controleren):
 - o geschikt voor geïsoleerd hergebruik
 - o BoToVa T.16 (emissie) en/of T.17 (samenstelling)
- IBC bouwstof-verruimd:
 - o bouwstof is reeds voor 2008 toegepast
 - o hergebruik vindt plaats zonder tussentijdse bewerking
 - o eis voor IBC bouwstof mag voor 2 stoffen een factor 2 overschrijden (excl. asbest en PAK in asfaltproducten)
 - o BoToVa T.31 (hergebruik)

Als de bouwstof niet voldoet aan één van deze categorieën, mag het niet elders worden hergebruikt. Afvoer is dan alleen mogelijk naar een vergunde inrichting voor reiniging of stort. Terugplaatsen na een tijdelijke uitname is nog wel mogelijk, mits er wordt voldaan aan de zorgplicht (bescherming onderliggende bodem). Voorwaarde is tevens dat het asbestgehalte de hergebruiksnorm niet overschrijdt.

Op basis van een indicatief onderzoek kan vrijkomend fundatiemateriaal aan een verwerker worden aangeboden. Voor een definitief oordeel is een AP04-partijkeuring nodig conform het BBK.

Hergebruik van een bouwstof zonder AP04-partijkeuring is mogelijk indien er sprake is van tijdelijke uitname: bij toepassing in hetzelfde werk op of nabij dezelfde plaats, zonder tussentijdse bewerking en onder dezelfde condities.

Hergebruik van een bouwstof zonder AP04-keuring is ook elders mogelijk, mits dit gebeurt onder dezelfde condities en mits de bouwstof niet van eigenaar verandert. In deze situatie moet het hergebruik gemeld worden bij www.meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl.

Asfalt

Voor PAK in asfalt is in het Besluit Bodemkwaliteit een samenstellingseis opgenomen van 75 mg/kg ds.

In eerste instantie wordt het PAK-gehalte indicatief bepaald met behulp van de PAK-marker en UV-licht. Wanneer op deze wijze PAK wordt aangetoond, is het PAK-gehalte groter dan 250 mg/kg ds. De grens voor hergebruik van 75 mg/kg ds wordt in dat geval ruimschoots overschreden. Dientengevolge worden deze lagen niet verder onderzocht.

Indien met het indicatief onderzoek geen verdachte lagen worden aangetoond, is het PAK-gehalte kleiner dan 250 mg/kg ds. Ter beoordeling of het PAK-gehalte kleiner is dan de hergebruiksnorm van 75 mg/kg ds worden er aanvullende kwantitatieve analyses uitgevoerd conform de CROW 210, tenzij het asfalt aantoonbaar na 1994 is aangebracht.

Verklarende woordenlijst

Wet bodembescherming (Wbb): Deze wet is er vooral op gericht om in het belang van het milieu regels te stellen om bodemverontreiniging te voorkomen, te onderzoeken en te saneren.

NEN-5725: Richtlijn voor gedegen vooronderzoek. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan het feitelijke onderzoek van de bodem (= veld- en laboratoriumonderzoek). De bij het vooronderzoek verzamelde informatie dient om te komen tot een adequate invulling van het veld- en laboratoriumonderzoek en draagt bij aan de verklaring van de resultaten van het bodemonderzoek.

NEN-5740: Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De norm is van toepassing op verkennend onderzoek van zowel onverdachte als verdachte locaties.

Standaard NEN analysepakket grond en grondwater

	Boven- en ondergrond	Grondwater
Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink)	*	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)	*	
Polychloorbifenylen (PCB)	*	
Minerale olie	*	*
Vluchtige aromaten (BTEXSN)		*
Vluchtige chlooralifaten (VOC)		*

m-mv: diepte in meter minus maaiveld

pH en EC: zuurgraad en Geleidingsvermogen

NTU: de eenheid waarin troebelheid (van onder andere) water wordt uitgedrukt.

Streefwaarde: deze waarde geeft voor grondwater aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem

Achtergrondwaarde: deze waarde is voor grond vastgesteld op basis van de gehalten zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen.

Interventiewaarde: Is de waarde die het kwaliteitsniveau aangeeft, waarop de functionele eigenschappen van de bodem, voor mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen tot worden verminderd.

INEV: Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging, voor stoffen waarvoor geen interventiewaarde is opgesteld.

T-waarde (tussenwaarde): Is voor grondwater gelijk aan $(\text{streefwaarde} + \text{interventiewaarde})/2$ en voor grond gelijk aan $(\text{achtergrondwaarde} + \text{interventiewaarde})/2$. Overschrijding van de T-waarde geeft aan dat er mogelijk een aanvullend/nader onderzoek nodig is.

Maximale Waarde wonen (MWw): deze waarde geeft de bovengrens aan van de kwaliteit die nodig is om de bodem blijvend geschikt te houden voor de functie 'wonen'.

Maximale Waarde industrie (MWi): deze waarde geeft de bovengrens aan van de kwaliteit die nodig is om de bodem blijvend geschikt te houden voor de functie 'industrie'.

Gebruikte afkortingen van stoffen:

Ba	Barium	Olie	Minerale olie
Cd	Cadmium	VAK	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen
Co	Kobalt	B	Benzeen
Cu	Koper	T	Tolueen
Hg	Kwik	E	Ethylbenzeen
Pb	Lood	X	Xylenen
Mo	Molybdeen	S	Styreen
Ni	Nikkel	Naft.	Naftaleen
Zn	Zink	VOC	Vluchtige Organochloorverbindingen
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen	PCB	Polychloorbifenylen

Oer: een inspoelingslaag van sesqui-oxiden (aluminium- en ijzeroxiden) boven de hoogste grondwaterstand. De oxiden zijn afkomstig van hoger gelegen bodemhorizonten. Oer is vaak harder dan het bodemmateriaal zelf.

Gley: (oranje-bruine) ijzer-/roestvlekken die worden gevormd als gevolg van een fluctuerende grondwaterstand. Gley komt, in tegenstelling tot oer, niet voor in hardere brokjes maar uit zich voornamelijk in kleurverschil.

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

PROJECT 35381

**AANVULLEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK
ALENDORPERWEG 69 TE UTRECHT**

Vestiging Kamerik
Nijverheidsweg 7
3471 GZ Kamerik
t 0348 402103

Vestiging Heerhugowaard
Galileistraat 69
1704 SE Heerhugowaard
t 072 5729457

Vestiging Steenwijk
Oevers 16
8331 VC Steenwijk
t 0521 521924

www.grondslag.nl



<i>Titel</i>	Aanvullend bodem- en asbestonderzoek Alendorperweg 69 te Utrecht
<i>Projectleider</i>	5.1.2.e
<i>Adviseur</i>	5.1.2.e
<i>Datum rapport</i>	3 december 2021
<i>Opdrachtgever</i>	Haven Een Postbus 90226 1006BE Amsterdam
<i>Contactpersoon</i>	5.1.2.e



Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen die zijn opgesteld in de BRL SIKB 2000. Grondslag is door KIWA gecertificeerd voor het verrichten van "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" conform deze BRL. Grondslag BV is als opdrachtnemer onafhankelijk van de opdrachtgever. Tussen beide bestaat geen relatie als bedoeld in paragraaf 3.2.7 van de BRL SIKB 2000.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN DOEL	1
2	TERREINGEGEVENS	2
2.1	Afbakening onderzoekslocatie	2
2.2	Huidige situatie	2
2.3	Historie tot op heden en voorgaand onderzoek	2
2.4	Toekomstige situatie	2
2.5	Onderzoeksopzet	3
3	VELDWERK	4
3.1	Uitvoering	4
3.2	Resultaten	4
4	CHEMISCHE ANALYSES	5
5	ASBESTANALYSES	7
6	VERONTREINIGINGSSITUATIE	8
6.1	Olieverontreiniging ten noorden van de schuur	8
6.2	Verontreiniging nabij woning (lood en PAK)	8
6.3	Verontreiniging in de grondstrook (nikkel, zink, PAK en asbest)	8
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10

BIJLAGEN

BIJLAGE I	: Kaartmateriaal
BIJLAGE II	: Boorbeschrijvingen
BIJLAGE III	: Toetsingstabellen
BIJLAGE IV	: Analysecertificaten
BIJLAGE V	: Toetsingskader & Verklarende woordenlijst

1 INLEIDING EN DOEL

Door Haven Een is aan Grondslag BV opdracht verleend voor het uitvoeren van een aanvullend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de Alendorperweg 69 te Utrecht.

De aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop van de bebouwing en de verkoop van de locatie, ten behoeve van woningbouw. Op de locatie is recent door Grondslag BV een bodemonderzoek uitgevoerd, *Verkennd bodem- en asbestonderzoek Alendorperweg 69 te Utrecht, project 35381, d.d. 22 oktober 2021*. Met het onderzoek zijn meerdere matige en sterke verhogingen aangetoond. Het doel van het aanvullend onderzoek is:

- Het bepalen van de omvang in horizontale en verticale richting van de aanwezige verontreinigingen in grond;
- het vaststellen of er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb);
- het vaststellen van een eventuele spoedeisendheid van sanering;
- het vaststellen of de verontreiniging een belemmering kan vormen voor een eventuele herontwikkeling van de locatie.

De opzet en uitvoering van het aanvullend onderzoek is gebaseerd op de NTA 5755 ('strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek - onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging'). De bepaling van de spoedeisendheid van sanering vindt plaats op basis van de 'Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013' en de webapplicatie Sanscrit.

2 TERREINGEGEVENS

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is er een vooronderzoek conform NEN 5725 verricht. De resultaten van het vooronderzoek zijn verwerkt in dit hoofdstuk. Het vooronderzoek richt zich tevens op de direct aangrenzende percelen.

2.1 Afbakening onderzoekslocatie

De locatie Alendorperweg 69 te Utrecht is kadastraal bekend als gemeente Vleuten, sectie F, nummer 6237. De x- en y-coördinaten van het perceel zijn 130,7 en 456,0. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.810 m². De begrenzing van de onderzoekslocatie is weergegeven op de tekening in **bijlage I**.

2.2 Huidige situatie

Aan de noordzijde van de locatie bevindt zich een woning met tuin. Op het zuidelijk deel van de locatie bevindt zich een opslagloods. Het zuidelijk deel is grotendeels verhard met beton en tegels (circa 2.330 m²). Ten westen van de onderzoekslocatie bevindt zich een toegangspad. Dit pad bevindt zich op grond van de gemeente en valt buiten de onderzoekslocatie. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in **bijlage I**.

2.3 Historie tot op heden en voorgaand onderzoek

Voor het historisch onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 2.3 en 2.4 van het verkennend bodemonderzoek, *Verkennend bodem- en asbestonderzoek Alendorperweg 69 te Utrecht, project 35381, d.d. 22 oktober 2021*. Met dit onderzoek zijn de onderstaande verontreinigingen aangetroffen:

- Ter plaatse van boring 06 is op een diepte van 1,0 tot 2,0 m-mv een zwakke t/m matige brandstofgeur waargenomen. Analytisch is in grond een matige verhoging aan minerale olie aangetoond (het gehalte is gelijk aan de interventiewaarde). In het grondwater zijn geen verhogingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond;
- Ter plaatse van boring 11 zijn in de bovengrond sterke verhogingen met lood en PAK aangetoond, daarnaast is een matige verhoging met nikkel aangetoond;
- Ter plaatse van boring 15 zijn in de bovengrond matige verhogingen met lood en PAK aangetoond;
- Ter plaatse van de boringen 11 en 12 is in de fijne fractie van de bovengrond asbest aangetoond boven de grenswaarde van 100 mg/kg d.s.

2.4 Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt, waarna de locatie zal worden verkocht voor woningbouw.

2.5 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is opgedeeld in drie deellocaties. Per deellocatie is de onderzoeksopzet hieronder beschreven.

Olieverontreiniging boring 06

De olieverontreiniging is visueel afgeperkt op een diepte van 2,0 m-mv. In zuidelijke en oostelijke richting wordt de verontreiniging begrensd door middel van boring 07 en de watergang.

Voor de afperking in noordelijke en westelijke richting worden twee boringen verricht tot een diepte van 2,0 m-mv. De boringen worden op circa 5 meter afstand verricht van boring 06. In het geval in één van deze boring nog visueel verontreiniging aanwezig is worden extra boringen verricht om de verontreiniging af te perken.

Ter controle van de visuele waarnemingen worden grondmonsters geanalyseerd op minerale olie.

Verontreiniging met lood en PAK, boring 15

Ter plaatse van boring 15 is op een diepte van 0,1 tot 0,6 m-mv een matige verhoging met lood en PAK aangetoond. De verontreiniging is vermoedelijk het gevolg van de aanwezige bodemvreemde bijmengingen in deze bodemlaag (matige bijmenging aan kolen).

Ter reproduceerbaarheid en voor de verticale afperking van de verontreiniging wordt ter plaatse van boring 15 een boring verricht. Deze boring wordt verricht tot minimaal 0,5 m in de visueel schone grond. Ter horizontale afperking worden in een raster van circa 5 meter boringen verricht tot 1,0 m-mv. Voor de horizontale afperking worden circa elf boringen verricht.

Middels analyses op lood en PAK wordt de verontreiniging in horizontale en verticale richting afgeperkt.

Verontreiniging nikkel, zink, PAK en asbest boring 11 en 12

De verontreiniging met nikkel, zink, PAK en asbest is aangetroffen in een afwijkende bodemlaag in de groenstrook langs de oostelijke perceelsgrens. Deze strook is tevens langs de zuidelijke perceelsgrens aanwezig.

Ter plaatse van boring 11 wordt een boring verricht tot 1,0 m-mv ter verticale afperking van de verontreiniging. Op het overige deel van de groenstrook worden zes boringen verricht ter horizontale afperking de boringen worden verricht tot 1,0 m-mv. De boringen langs de zuidelijke perceelsgrens worden tevens voorzien van een asbestinspectiegat.

Middels analyses op nikkel, zink, PAK en asbest wordt de verontreiniging in kaart gebracht.

3 VELDWERK

3.1 Uitvoering

De verrichtingen zijn uitgewerkt in onderstaande tabel:

Tabel 3.1: Uitvoeringsdatum

Verrichting	Datum	Persoon	Geldend protocol
Verrichten boringen en inspectiegaten aanvullend onderzoek	10 november 2021	dhr. A. Ameziane	2001 / 2018

In onderstaande tabel is aangegeven welke werkzaamheden zijn verricht per deellocatie.

Tabel 3.2: Uitgevoerde werkzaamheden

Deellocatie	Boringen	Inspectiegaten
Olieverontreiniging boring 06	101 t/m 104	
Verontreiniging met lood en PAK, boring 15	105 t/m 116	
Verontreiniging nikkel zink, PAK en asbest boring 11 en 12	117 t/m 122	117 t/m 119

De ligging van de boringen en de inspectiegaten is weergegeven in **bijlage I**.

3.2 Resultaten

Bodemopbouw

De boven- en ondergrond van de locatie bestaan afwisselend uit zand en klei. De boorprofielen zijn weergegeven in **bijlage II**.

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond tot circa 1,0 m-mv zijn ter plaatse van meerdere boringen sporen t/m zwakke bijmengingen met baksteen, beton, glas, slakken en kolen aangetroffen. Daarnaast zijn plaatselijk matige bijmengingen aan baksteen en kolen waargenomen.

Ter plaatse van boring 102 is op een diepte van 0,9 tot 1,4 m-mv een matige brandstofgeur en olie-waterreactie waargenomen. Bij de overige boringen die zijn verricht voor de afperking van de olieverontreiniging is zintuigelijk geen verontreiniging waargenomen.

Ter plaatse van inspectiegat 117 is in de bovengrond één stukje asbestverdacht materiaal waargenomen.

4 CHEMISCHE ANALYSES

De analyses en bewerkingen zijn uitgevoerd door een RvA-geaccrediteerd laboratorium. De analyseresultaten zijn getoetst aan de normwaarden uit de 'Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013' en Bijlage B van de 'Regeling Bodemkwaliteit'. Het toetsingskader is bijgevoegd in **bijlage V**.

De analyseresultaten van onderhavige onderzoek, alsmede de relevante resultaten van het verkennend onderzoek zijn weergegeven in tabel 4.1. De analysecertificaten zijn opgenomen in **bijlage IV**, de toetsing aan de normwaarden in **bijlage III**.

Tabel 4.1: Overschrijdingstabel grond

Code	Boringen met diepte (m-mv)	Waarnemingen	Analyse-parameters	Overschrijding		
				>AW	>T	>I
Olieverontreiniging boring 06						
<i>Verkennend onderzoek</i>						
M07	06 (1,00 - 1,20)	Brandstofgeur ++, olie-waterreactie +	Olie/aromaten	-	Olie	-
<i>Nader onderzoek</i>						
M08	102 (0,90 - 1,40)	Brandstofgeur ++, olie-waterreactie ++	Olie	-	-	Olie (2,9 * l)
M09	101 (1,10 - 1,50) 103 (1,00 - 1,40) 104 (0,90 - 1,40)	-	Olie	-	-	-
Verontreiniging met lood en PAK, boring 15						
<i>Verkennend onderzoek</i>						
M05	15 (0,10 - 0,60)	Kolen ++, baksteen +	NEN	Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Ni, Zn, olie	Pb, PAK	-
<i>Nader onderzoek</i>						
M10	107 (0,10 - 0,50)	Beton +, kolen +	Pb/PAK	Pb, PAK	-	-
M11	109 (0,10 - 0,60)	Beton +, kolen +	Pb/PAK	Pb, PAK	-	-
M12	114 (0,00 - 0,50)	Baksteen ++, beton +, kolen +	Pb/PAK	PAK	-	Pb (2,2 * l)
M13	115 (0,40 - 0,80)	Baksteen +	Pb/PAK	Pb, PAK	-	-
M14	116 (0,30 - 0,70)	Baksteen ++, beton +,	Pb/PAK	Pb	-	-
M21	114 (0,60 - 1,00)	Baksteen +	Pb	-	-	Pb (1,9 * l)
Verontreiniging nikkel zink, PAK en asbest boring 11 en 12						
<i>Verkennend onderzoek</i>						
M03	11 (0,00 - 0,40)	Glas +++ . Beton +	NEN + OCB	Ba, Cd, Cu, Hg, Pb, Mo, olie,	Ni	Zn (1,4 * l) PAK (1,1 l)
<i>Nader onderzoek</i>						
M15	120 (0,05 - 0,30)	Baksteen +	Ni/Zn/PAK	Ni	Zn	PAK (1,6 * l)
M16	117 (0,00 - 0,50)	Baksteen +, beton +, aardewerk +	Ni/Zn/PAK	Ni	PAK	Zn (1,2 * l)
M17	118 (0,00 - 0,50)	Baksteen +, beton +, aardewerk +	Ni/Zn/PAK	Ni, Zn, PAK	-	-
M18	119 (0,00 - 0,50)	Baksteen +, beton +, aardewerk + glas +	Ni/Zn/PAK	Ni, Zn, PAK	-	-
M19	121 (0,05 - 0,50)	Plastic +	Ni/Zn/PAK	Ni, PAK	Zn	-
M20	122 (0,20 - 0,40)	-	Ni/Zn/PAK	Ni, Zn, PAK	-	-
M22	117 (90-120)	-	Zn/PAK	-	-	-

waarneming : + (sporen/zwak), ++ (matig), +++ (sterk), ++++ (uiterst)

Ba[®] : de normen voor barium zijn buiten werking gesteld, toetsing vindt plaats aan de vml. normen (AW=190, T=555, I=920)

Olieverontreiniging

Ter plaatse van boring 102 is in het grondmonster van 0,9 tot 1,4 m-mv, waarin een matige brandstofgeur en oliewater-reactie is waargenomen, een sterke verhoging met minerale olie aangetoond. Uit het oliechromatogram valt af te leiden dat de verhoging met minerale olie wordt veroorzaakt door diesel.

In het mengmonster M09, van de zintuigelijk 'schone' grondmonsters van de omliggende boringen is geen olie aangetoond boven de achtergrondwaarde en/of detectielimiet.

Verontreiniging met lood en PAK

Ter plaatse van boring 114 is vanaf maaiveld tot 1,0 m-mv een sterke verhoging met lood aangetoond.

In de overige grondmonsters ter afperking van de verontreiniging met lood en PAK zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond.

Verontreiniging nikkel, zink en PAK

Ter plaatse van de boringen 117, 120 en 121 zijn in de bovengrond matige en sterke verhogingen met zink en PAK aangetoond.

In de overige boringen zijn maximaal lichte verhogingen met nikkel, zink en PAK aangetoond.

5 ASBESTANALYSES

De analyses zijn uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd laboratorium. Het toetsingskader is opgenomen in de bijlage.

Grove fractie (>2 cm)

Op het maaiveld van de zuidelijke strook is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Wel is ter plaatse van inspectiegat 117 één stukje asbestverdacht materiaal (> 2 cm) waargenomen. Het asbestverdachte materiaal is verzameld voor een analyse op asbest. Het analysecertificaat is opgenomen in **bijlage IV**. De resultaten zijn weergegeven in tabel 5.1.

Fijne fractie (<2 cm)

Voor het onderzoek van de fijne fractie is één mengmonster samengesteld van de inspectiegaten die zijn verricht in de zuidelijke grondstrook. Het mengmonster is geanalyseerd op asbest. Het analysecertificaat is opgenomen in **bijlage IV**. De resultaten zijn weergegeven in tabel 5.1.

Totaalresultaat

Voor het totaalresultaat dienen de resultaten van de grove fractie en de fijne fractie te worden opgeteld. De rekentabellen voor de bepaling van het asbestgehalte zijn opgenomen in **bijlage III**. In tabel 5.1 zijn de voor de toetsing relevante analyseresultaten van het verkennend en aanvullend onderzoek weergegeven. Tevens is het totaalgehalte weergegeven in de tabel.

Tabel 5.1: resultaten verkennend asbestonderzoek – bepaling indicatief gehalte in mg/kg ds

Code	Inspectiegat (monster m-mv)	Verzamelmonster (>2 cm), berekend gehalte		Grond(meng)monster (<2 cm), gemeten gehalte		Totaalgehalte, gewogen#
		serpentine	amfibool	serpentine	amfibool	
<i>Verkennend onderzoek</i>						
FF01 Oostelijke strook	11 (0,00 - 0,40) 12 (0,00 - 0,50)	-	-	37 (nh)	37 (nh)	378,51 (nh)**
<i>Aanvullend onderzoek</i>						
FF04 Zuidelijke strook	117 (0,00 - 0,50) 118 (0,00 - 0,50) 119 (0,00 - 0,50)	48,24 (nh)	0	0	0	48,24 (nh)

- niet aangetroffen
 blanco niet geanalyseerd
 (h) / (nh) hechtgebonden asbest / niet-hechtgebonden asbest
 # gewogen toetswaarde = serpentine + 10 x amfibool
 * het gehalte overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg ds)
 ** het gehalte overschrijdt de interventiewaarde (100 mg/kg ds)

Ter plaatse van de zuidelijke strook is asbest aangetoond in de grove fractie. In het mengmonster (FF04) van deze strook is geen asbest aangetoond. Het totaalgehalte aan asbest is zowel kleiner dan het criterium voor nader onderzoek van 50 mg/kg d.s. als de grenswaarde van 100 mg/kg d.s.

6 VERONTREINIGINGSSITUATIE

6.1 Olieverontreiniging ten noorden van de schuur

Met het verkennend onderzoek is ter plaatse van boring 06 in grond een matige verhoging met minerale olie aangetoond. Deze verontreiniging is met onderhavig onderzoek middels zintuiglijke waarnemingen in kaart gebracht. De waarnemingen zijn middels enkele analyse geverifieerd.

Ter plaatse van boring 102 is de grond van 0,9 tot 1,4 m-mv sterk verontreinigd met minerale olie. De sterk verontreinigde grond is aanwezig over een oppervlakte van circa 40 m². De omvang van de verontreiniging wordt ingeschat op circa 20 m³.

Met het verkennend onderzoek van oktober 2021 zijn, ter plaatse van de olieverontreiniging, in het grondwater geen verhogingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond boven de streefwaarde en/of detectielimiet.

De exacte herkomst van de verontreiniging is niet bekend.

Ernst verontreiniging

De omvang van de sterke verontreiniging in grond is kleiner dan 25 m³. Derhalve is geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet bodembescherming. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verontreiniging is ontstaan na 1 januari 1987. Er is geen sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging waarvoor de zorgplicht van toepassing is.

6.2 Verontreiniging nabij woning (lood en PAK)

Ter plaatse van boring 115 zijn met het verkennend onderzoek matige verhogingen met lood en PAK aangetoond.

Middels onderhavig onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse van boring 114 de grond sterk verontreinigd is met lood. Verder zijn op de locatie maximaal licht verhoogd aangetoond. De verontreiniging is aanwezig vanaf maaiveld tot 1,0 m-mv. De verontreiniging is aanwezig over een oppervlakte van circa 100 m². De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 100 m³.

De verontreiniging wordt gerelateerd aan de aanwezige bodemvreemde bijmengingen die zijn waargenomen in de bodem.

Ernst verontreiniging

De omvang van de sterke verontreiniging in grond is groter dan 25 m³. Derhalve is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet bodembescherming.

6.3 Verontreiniging in de grondstrook (nikkel, zink, PAK en asbest)

In de oostelijke strook is met het verkennend bodemonderzoek in de bovengrond asbest aangetoond in de grondstrook. Tevens zijn ter plaatse van boring 11 sterke verhogingen met zink en PAK en een matige verhoging met nikkel aangetoond.

Met het onderhavig onderzoek is de verontreinigingssituatie ter plaatse van de zuidelijke en oostelijke grondstrook verder in kaart gebracht. De verontreiniging met asbest beperkt zich tot

de oostelijke grondstrook. In deze strook zijn plaatselijk tevens matige tot en met sterke verhogingen met nikkel, zink en PAK aangetoond.

De verontreiniging is aanwezig vanaf maaiveld tot circa 0,4 m-mv. De verontreiniging is aanwezig over een oppervlakte van circa 80 m². De omvang van de verontreiniging wordt ingeschat op circa 35 m³.

In de zuidelijke strook is ter plaatse van inspectiegat 117 asbest aangetoond onder het criterium voor nader onderzoek. In deze bodemlaag is echter een sterke verhoging met zink aangetoond. De verontreiniging met zink is aanwezig over een oppervlakte van circa 24 m². Uitgaand van een dikte van de verontreiniging van circa 0,9 m is sprake van 20 m³ sterk verontreinigde grond.

Ernst verontreiniging

Ten aanzien van asbest is er geen omvangscriterium voor een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Derhalve is in de oostelijk grondstrook sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ter plaatse van boring 117 is sprake van een kleinschalige verontreiniging met zink. De omvang van de verontreiniging is kleiner dan 25 m³. Derhalve is geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet bodembescherming.

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De verontreinigingssituatie van de verontreinigingen die zijn aangetoond met het verkennend bodemonderzoek op de locatie Alendorperweg 69 te Utrecht zijn in kaart gebracht.

Met onderhavig onderzoek is vastgesteld dat op vier locaties sprake is van sterk verontreinigde grond. Twee verontreinigingen, één met lood en één asbest, betreffen een geval van ernstige bodemverontreiniging. De overige verontreinigingen, met zink en olie, betreffen kleinschalige verontreinigingen.

Ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling naar van de locatie dienen ter plaatse van de gevallen van ernstige bodemverontreiniging sanerende maatregelen genomen te worden. Een sanering voor niet mobiele verontreinigingen kan variëren tussen volledige verwijdering van de verontreinigde grond enerzijds, tot het afdekken van de verontreiniging met een gesloten verharding of een laag schone grond met een dikte van 1,0 meter (leeftlaag) anderzijds.

De saneringswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd onder de BUS-regeling (Besluit Uniforme Saneringen). Deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een BRL 7000 erkende aannemer en onder milieukundige begeleiding conform de BRL 6000.

Ten aanzien van de kleinschalige verontreinigingen geldt geen saneringsplicht. Naast de noodzaak tot saneren in het kader van de Wet bodembescherming kunnen er andere redenen zijn waarom een sanering nodig of gewenst is (bijvoorbeeld de aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw), een transactie, mogelijke aansprakelijkheidsstellingen door omwonenden etc.).

Opgemerkt wordt dat de grond tot op heden niet is onderzocht op PFAS. Voor de eventuele afvoer van (een deel van) de grond naar een erkende verwerker is waarschijnlijk een extra analyse op PFAS nodig. Indien kan worden gewerkt met een gesloten grondbalans (geen afvoer van grond) is dit niet nodig.

BIJLAGE I



Terug naar inhoudsopgave



BOORPUNTENKAART

Legenda

- boorpunt met peilbuis
- boorpunt
- inspectiegat met boorpunt
- onderzoekslocatie
- perceelsgrens

F 6237 - kadastraal nummer

Schaal : 1:500

Formaat : A3

Opdrachtgever: Haven Een

Project : Alendorperweg 69 te Utrecht

Project nummer: 35381

Naam : 35381tek.dwg

Initialen:

Datum: 25-11-2021

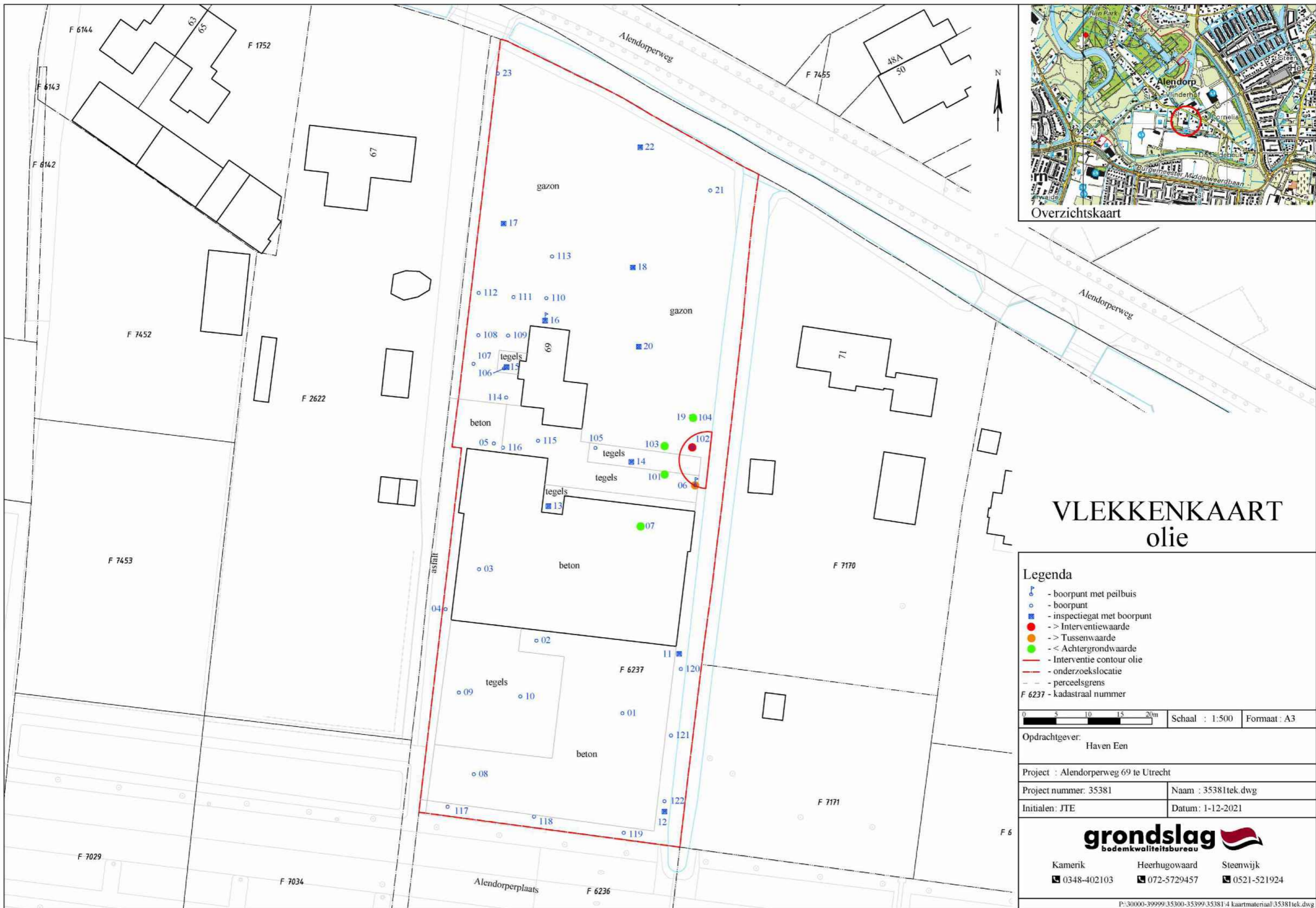
grondslag
bodemkwaliteitsbureau

Kamerik
☎ 0348-402103

Heerhugowaard
☎ 072-5729457

Steenwijk
☎ 0521-521924

P:\30000-39999\35300-35399\35381\4 kaartmateriaal\35381tek.dwg



VLEKKENKAART olie

- Legenda**
- boorpunt met peilbuis
 - boorpunt
 - inspectiegat met boorpunt
 - > Interventiewaarde
 - > Tussenwaarde
 - < Achtergrondwaarde
 - Interventie contour olie
 - onderzoekslocatie
 - perceelsgrens
- F 6237 - kadastraal nummer

0 5 10 15 20m Schaal : 1:500 Formaat : A3

Opdrachtgever: Haven Een

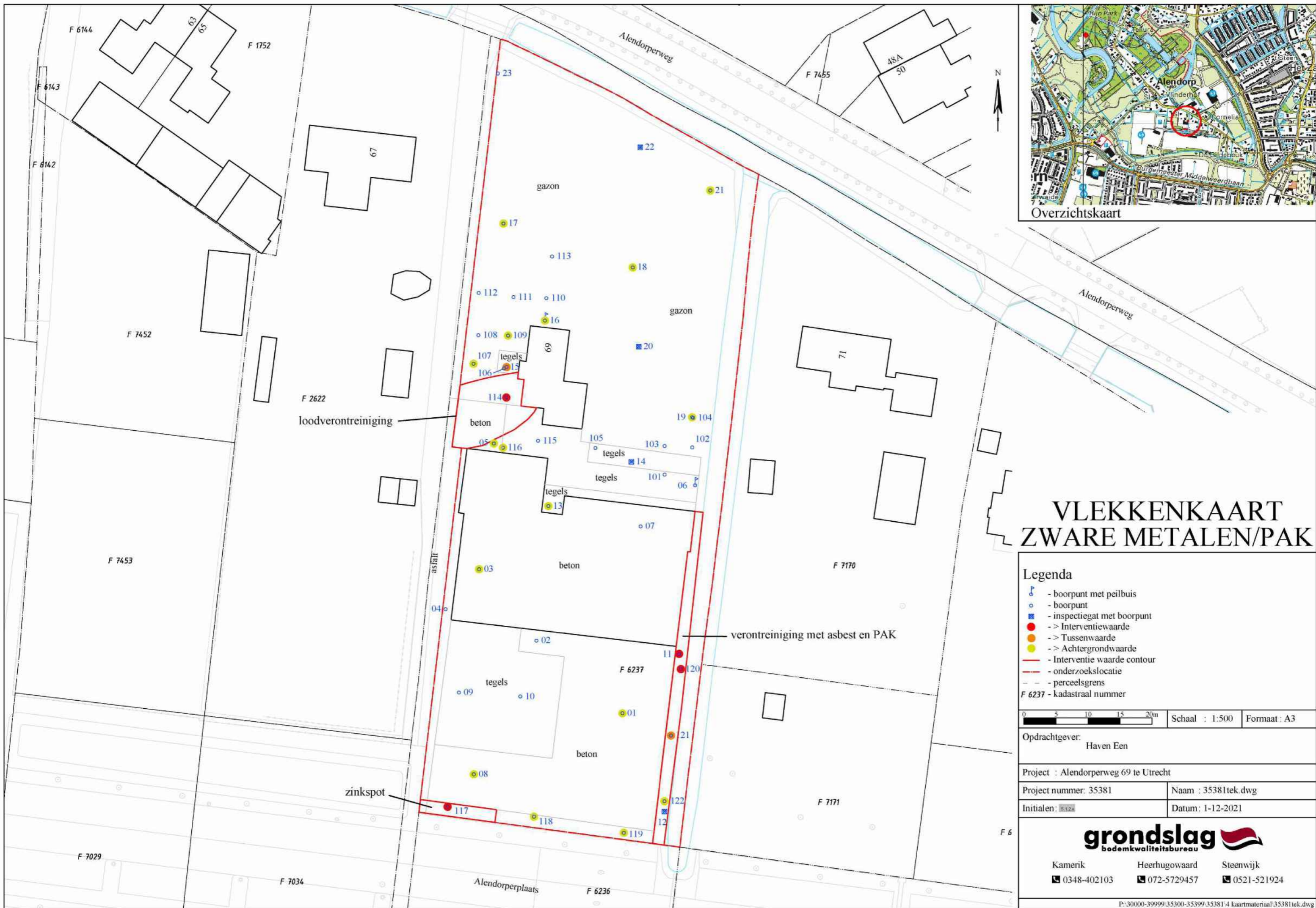
Project : Alendorperweg 69 te Utrecht

Project nummer: 35381 Naam : 35381tek.dwg

Initialen: JTE Datum: 1-12-2021

grondslag
bodemkwaliteitsbureau

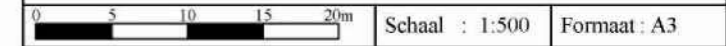
Kamerik Heerhugowaard Steenwijk
 ☎ 0348-402103 ☎ 072-5729457 ☎ 0521-521924



Overzichtskartaal

VLEKKENKAART ZWARE METALEN/PAK

- Legenda**
- boorpunt met peilbuis
 - boorpunt
 - inspectiegat met boorpunt
 - > Interventiewaarde
 - > Tussenwaarde
 - > Achtergrondwaarde
 - Interventie waarde contour
 - onderzoekslocatie
 - perceelsgrens
- F 6237 - kadastraal nummer



Schaal : 1:500 Formaat : A3
Opdrachtgever: Haven Een

Project : Alendorperweg 69 te Utrecht

Project nummer: 35381 Naam : 35381tek.dwg

Initialen: Datum: 1-12-2021

grondslag
bodemkwaliteitsbureau

Kamerik Heerhugowaard Steenwijk
 ☎ 0348-402103 ☎ 072-5729457 ☎ 0521-521924

BIJLAGE II



Terug naar inhoudsopgave

Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

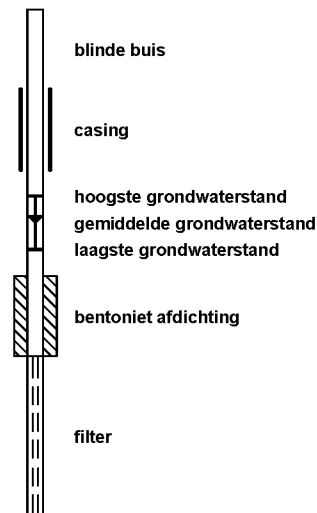
zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

peilbuis



klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

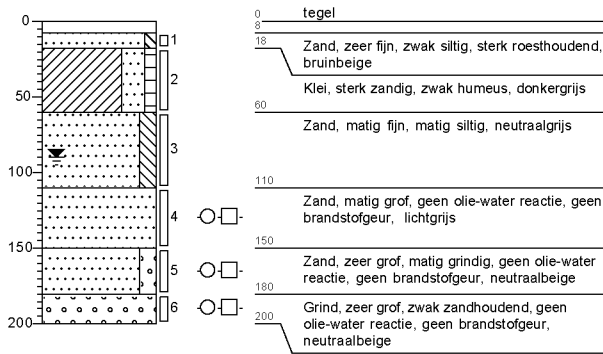
monsters

	geroerd monster
	ongeroerd monster

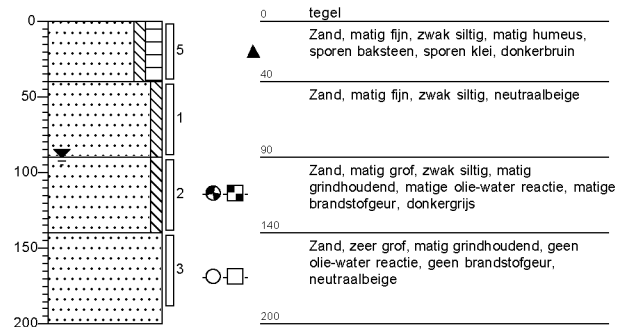
overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water

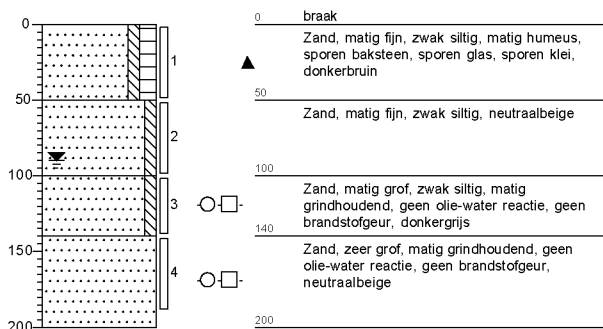
Boring 101



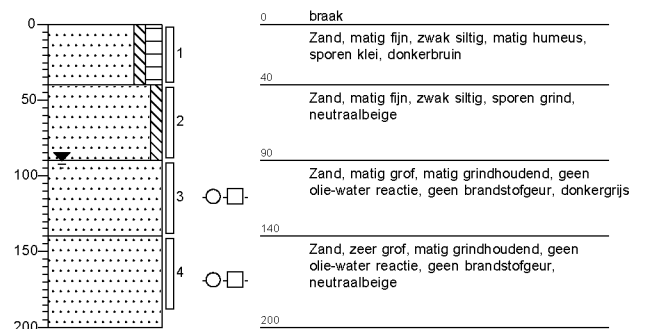
Boring 102



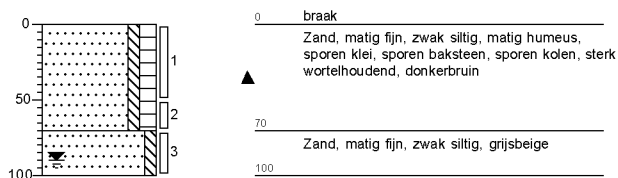
Boring 103



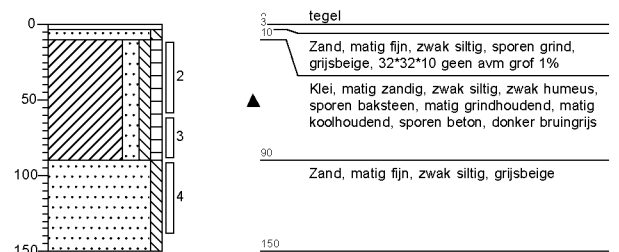
Boring 104



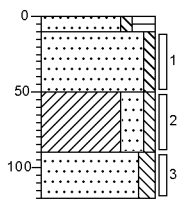
Boring 105



Boring 106

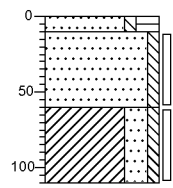


Boring 107



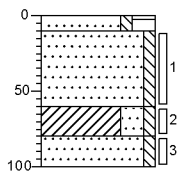
0	braak
10	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, grijsbeige, 32*32*10 geen avm grof 1%
▲	
50	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen baksteen, sterk grindhoudend, sporen kolen, sporen beton, donker bruingrijs
▲	
90	Klei, sterk zandig, zwak siltig, sporen baksteen, grijsbeige
120	Zand, matig fijn, matig siltig, neutraalgrijs

Boring 108



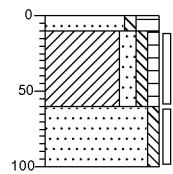
0	braak
10	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, donkerbruin, 32*32*10 geen avm grof 1%
▲	
60	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen baksteen, sterk grindhoudend, sporen kolen, sporen beton, donker bruingrijs
▲	
110	Klei, sterk zandig, zwak siltig, sporen baksteen, grijsbeige

Boring 109



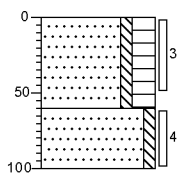
0	braak
10	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, donkerbruin, 32*32*10 geen avm grof 1%
▲	
60	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen baksteen, sterk grindhoudend, sporen kolen, sporen beton, donker bruingrijs
▲	
80	Klei, sterk zandig, zwak siltig, sporen baksteen, matig grindhoudend, grijsbeige
100	Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsbeige

Boring 110



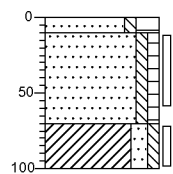
0	braak
10	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, donkerbruin, 32*32*10 geen avm grof 1%
▲	
60	Klei, matig zandig, zwak siltig, zwak humeus, zwak wortelhoudend, sporen beton, sporen kolen, sporen baksteen, donker bruingrijs
100	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen klei, neutraalbeige

Boring 111



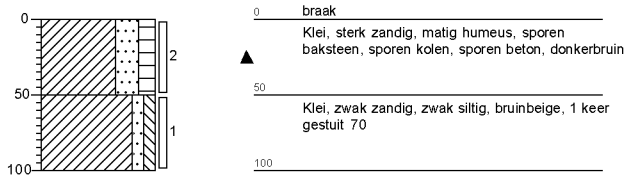
0	braak
	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, sporen kolen, sterk wortelhoudend, sporen klei, donkerbruin
▲	
60	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen klei, neutraalbeige
100	

Boring 112

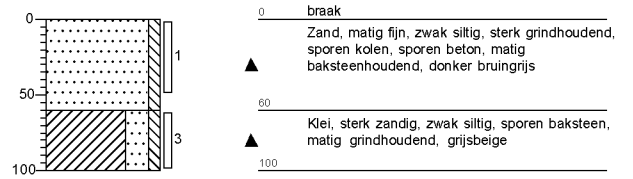


0	braak
10	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen kolen, sterk wortelhoudend, sporen klei, donkerbruin
▲	
70	
	Klei, matig zandig, zwak siltig, donkerbruin
100	

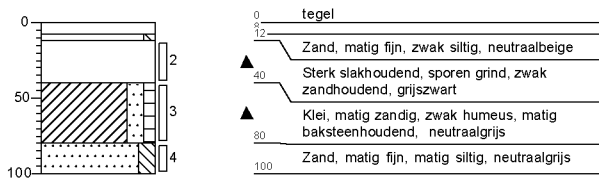
Boring 113



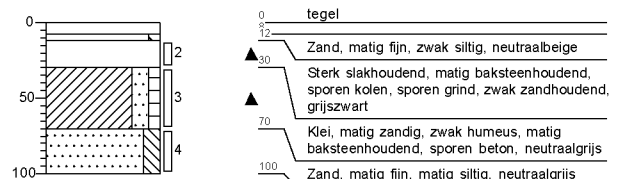
Boring 114



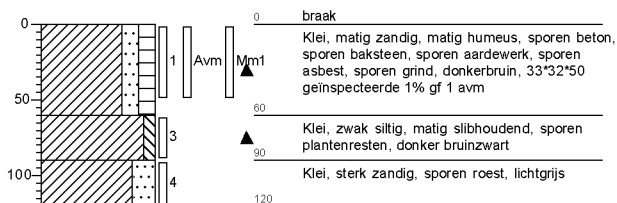
Boring 115



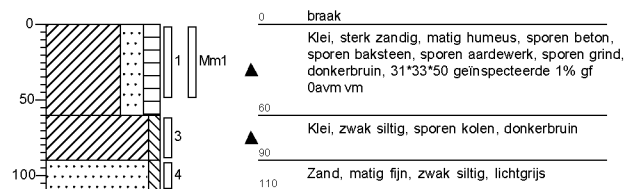
Boring 116



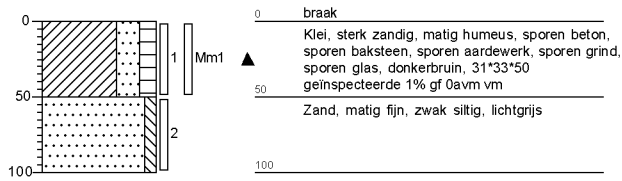
Boring 117



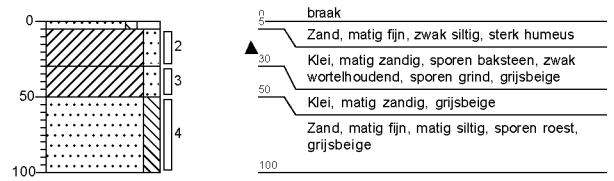
Boring 118



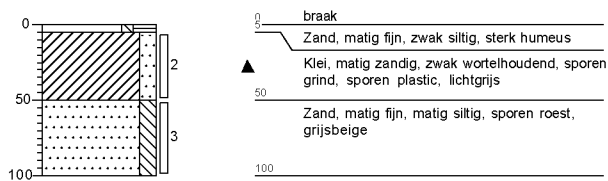
Boring 119



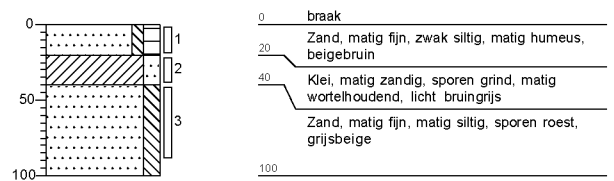
Boring 120



Boring 121



Boring 122



BIJLAGE III



Terug naar inhoudsopgave

Project	35381-Alendorperweg 69 te Utrecht	click for settings
Certificaten	1271835	
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb	
Toetsversie	BoToVa 3.1.0	Toetsdatum: 17 november 2021 08:34

Monsterreferentie	6944734						
Monsteromschrijving	M08 102 (90-140)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	0.2	10				
Lutum (H)	% (m/m ds)	2.0	25				

Droogrest

droge stof	%	85.6	85.6	@			
------------	---	------	-------------	---	--	--	--

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	2900	14000	2.9 I	190	2595	5000
-----------------------------------	----------	------	--------------	-------	-----	------	------

Monsterreferentie	6944735						
Monsteromschrijving	M09 101 (110-150) 103 (100-140) 104 (90-140)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	0.2	10				
Lutum (H)	% (m/m ds)	2.0	25				

Droogrest

droge stof	%	89.5	89.5	@			
------------	---	------	-------------	---	--	--	--

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 120	-	190	2595	5000
-----------------------------------	----------	------	-----------------	---	-----	------	------

Monsterreferentie	6944736						
Monsteromschrijving	M10 107 (10-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	4.2	10				
Lutum	% (m/m ds)	5.3	25				

Droogrest

droge stof	%	80.6	80.6	@			
------------	---	------	-------------	---	--	--	--

Metalen ICP-AES

lood (Pb)	mg/kg ds	36	51	1.0 AW	50	290	530
-----------	----------	----	-----------	--------	----	-----	-----

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	1.7	1.7	1.2 AW	1.5	20.75	40
--------------	----------	-----	------------	--------	-----	-------	----

Monsterreferentie	6944737						
Monsteromschrijving	M11 109 (10-60)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	3.2	10				
Lutum	% (m/m ds)	5.2	25				

Droogrest

droge stof	%	79.3	79.3	@			
------------	---	------	-------------	---	--	--	--

Metalen ICP-AES

lood (Pb)	mg/kg ds	66	96	1.9 AW	50	290	530
-----------	----------	----	-----------	--------	----	-----	-----

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	4.8	4.8	3.2 AW	1.5	20.75	40
--------------	----------	-----	------------	--------	-----	-------	----

Monsterreferentie 6944738							
Monsteromschrijving M12 114 (0-50)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	5.8	10				
Lutum	% (m/m ds)	9.0	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	85.6	85.6	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
lood (Pb)	mg/kg ds	880	1200	2.2 I	50	290	530
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	5.1	5.1	3.4 AW	1.5	20.75	40

Monsterreferentie 6944739							
Monsteromschrijving M13 115 (40-80)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	5.3	10				
Lutum	% (m/m ds)	14.6	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	76.2	76.2	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
lood (Pb)	mg/kg ds	180	220	4.4 AW	50	290	530
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	5.1	5.1	3.4 AW	1.5	20.75	40

Monsterreferentie 6944740							
Monsteromschrijving M14 116 (30-70)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	3.7	10				
Lutum	% (m/m ds)	21.0	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	75.1	75.1	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
lood (Pb)	mg/kg ds	210	240	4.8 AW	50	290	530
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.76	0.76	-	1.5	20.75	40

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
x I	> Interventiewaarde
x AW	x maal Achtergrondwaarde
-	<= Achtergrondwaarde
H	Handmatig ingevoerde of aangepaste waarde (geen analysesresultaat)
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Project	35381-Alendorperweg 69 te Utrecht	click for settings
Certificaten	1271836	
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb	
Toetsversie	BoToVa 3.1.0	Toetsdatum: 17 november 2021 08:36

Monsterreferentie	6944742						
Monsteromschrijving	M15 120 (5-30)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	6.7	10				
Lutum	% (m/m ds)	11.0	25				

Metalen ICP-AES

nikkel (Ni)	mg/kg ds	30	50	1.4 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	470	710	1.6 T	140	430	720

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	62	62	1.6 I	1.5	20.75	40
--------------	----------	----	-----------	-------	-----	-------	----

Monsterreferentie	6944743						
Monsteromschrijving	M16 117 (0-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	5.8	10				
Lutum	% (m/m ds)	18.0	25				

Metalen ICP-AES

nikkel (Ni)	mg/kg ds	30	38	1.1 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	710	880	1.2 I	140	430	720

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	3.2	3.2	2.1 AW	1.5	20.75	40
--------------	----------	-----	------------	--------	-----	-------	----

Monsterreferentie	6944744						
Monsteromschrijving	M17 118 (0-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	6.3	10				
Lutum	% (m/m ds)	17.2	25				

Metalen ICP-AES

nikkel (Ni)	mg/kg ds	28	36	1.0 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	300	380	2.7 AW	140	430	720

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	3.8	3.8	2.5 AW	1.5	20.75	40
--------------	----------	-----	------------	--------	-----	-------	----

Monsterreferentie	6944745						
Monsteromschrijving	M18 119 (0-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	6.3	10				
Lutum	% (m/m ds)	14.7	25				

Metalen ICP-AES

nikkel (Ni)	mg/kg ds	28	40	1.1 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	280	380	2.7 AW	140	430	720

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	2.8	2.8	1.9 AW	1.5	20.75	40
--------------	----------	-----	------------	--------	-----	-------	----

Monsterreferentie 6944746							
Monsteromschrijving M19 121 (5-50)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	4.6	10				
Lutum	% (m/m ds)	12.7	25				
<i>Metalen ICP-AES</i>							
nikkel (Ni)	mg/kg ds	24	37	1.1 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	370	550	1.3 T	140	430	720
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	5	5.0	3.3 AW	1.5	20.75	40

Monsterreferentie 6944747							
Monsteromschrijving M20 122 (20-40)							
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	3.9	10				
Lutum	% (m/m ds)	16.0	25				
<i>Metalen ICP-AES</i>							
nikkel (Ni)	mg/kg ds	27	36	1.0 AW	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	250	340	2.4 AW	140	430	720
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	1.5	1.5	1.0 AW	1.5	20.75	40

Legenda	
x I	> Interventiewaarde
x AW	x maal Achtergrondwaarde
x T	x maal Tussenwaarde
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Project	35381-Alendorperweg 69 te Utrecht	click for settings
Certificaten	1275442	
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb	
Toetsversie	BoToVa 3.1.0	Toetsdatum: 25 november 2021 08:00

Monsterreferentie	6955447						
Monsteromschrijving	M21 114 (60-100)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof % (m/m ds) 3.1 **10**

Lutum % (m/m ds) 15.8 **25**

Droogrest

droge stof % 79.7 **79.7** @

Metalen ICP-AES

lood (Pb) mg/kg ds 820 **1000** 1.9 I 50 290 530

Legenda

@ Geen toetsoordeel mogelijk

x I > Interventiewaarde

N.B. De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Project	35381-Alendorperweg 69 te Utrecht	click for settings
Certificaten	1278378	
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb	
Toetsversie	BoToVa 3.1.0	Toetsdatum: 1 december 2021 11:08

Monsterreferentie	6964112						
Monsteromschrijving	M22 117 (90-120)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	1.2	10				
Lutum	% (m/m ds)	9.5	25				

Droogrest

droge stof	%	74.7	74.7	@			
------------	---	------	-------------	---	--	--	--

Metalen ICP-AES

zink (Zn)	mg/kg ds	41	70	-	140	430	720
-----------	----------	----	-----------	---	-----	-----	-----

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40
--------------	----------	------	------------------	---	-----	-------	----

Legenda

@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Achtergrondwaarde
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Berekening gewogen asbestconcentratie per inspectiegat

Projectnummer: 35381
 Inspectiegat/sleuf: 117

Gegevens inspectiegat/sleuf:	
Afmetingen gegraven:	
lengte sleuf/gat	0,33 m
breedte sleuf/gat	0,32 m
diepte sleuf/gat	0,50 m
volume sleuf/gat	52,8 liter
Volume geïnspecteerd	52,8 liter
Monster gezeefd over 2 cm?	ja
Percentage fijne fractie (<2 cm)	99 %
Dichtheid	1,8 kg/dm ³
%droge stof (lab)	83,7 %
Massa droge stof geïnspecteerd	79,5 kg ds

ASBEST GROVE FRACTIE (>2 cm)													
Uitgezeefd in veld			SERPENTIJN-ASBEST					AMFIBOOL-ASBEST					
materiaal	aantal stukjes	gewicht (gram)	soort	gemiddeld % asbest	hecht/niet hecht	gewicht asbest (gram)	gehalte asbest (mg/kg ds)	soort	gemiddeld % asbest	hecht/niet hecht	gewicht asbest (gram)	gehalte asbest (mg/kg ds)	
Golfplaat	1	30,7	chrysotiel	12,5	NH	3,84	48,24						
Soort 2													
Soort 3													
Soort 4													
Soort 5													
							hechtgebonden			hechtgebonden		0,00	
							niet hechtgebonden			niet hechtgebonden		0,00	
							totaal serpentijn >2 cm			totaal amfibool >2 cm		0,00	
							GEWOGEN* TOTAAL GROVE FRACTIE >2 cm (mg/kg):						48,24

ASBEST FIJNE FRACTIE (<2 cm)														
Gemeten in analysemonster			SERPENTIJN-ASBEST					AMFIBOOL-ASBEST						
			hechtgebonden serpentijn					0,00	hechtgebonden amfibool					0,00
			niet hechtgebonden serpentijn					0,00	niet hechtgebonden amfibool					0,00
			totaal serpentijn <2 cm					0,00	totaal amfibool <2 cm					0,00
			bovengrens					0,40	bovengrens					0,40
			ondergrens					0,00	ondergrens					0,00
			correctiefactor** voor verhouding grof/fijn:					0,99	correctiefactor** voor verhouding grof/fijn:					0,99
			gecorrigeerd totaal serpentijn <2 cm					0,00	gecorrigeerd totaal amfibool <2 cm					0,00
			GEWOGEN* TOTAAL FIJNE FRACTIE <2 cm (mg/kg):											0,00

Totaal gewogen asbestconcentratie (serpentijn + 10 x amfibool) 48,24 mg/kg ds
 - waarvan hechtgebonden asbest 0,00 mg/kg ds
 - waarvan niet-hechtgebonden asbest 48,24 mg/kg ds

Gewogen toetswaarde	48,24 mg/kg ds
Bovengrens gewogen toetswaarde	62,25 mg/kg ds
Ondergrens gewogen toetswaarde	38,59 mg/kg ds

* gewogen concentratie: serpentijn + 10 x amfibool

** correctiefactor: correctiefactor voor gemeten gehalte in analysemonster van de fijne fractie, op basis van verhouding grof/fijn.

BIJLAGE IV



[Terug naar inhoudsopgave](#)

Grondslag Kamerik

T.a.v. 5.1.2.e

 Nijverheidsweg 7
 3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Ons kenmerk : Project 1271835
 Validatieref. : 1271835_certificaat_v1
 Opdrachtverificatiecode: CNWZ-GXKU-DSUR-AYXJ
 Bijlage(n) : 4 tabel(len) + 1 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 16 november 2021

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.


De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
 namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e



5.1.2.e



Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
 Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f
 BIC BNPANL2A
 5.1.2.f
 KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271835
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

6944734 = M08 102 (90-140)

6944735 = M09 101 (110-150) 103 (100-140) 104 (90-140)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	10/11/2021	10/11/2021
Ontvangstdatum opdracht :	10/11/2021	10/11/2021
Startdatum :	10/11/2021	10/11/2021
Monstercode :	6944734	6944735
Uw Matrix :	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	85,6	89,5
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	< 0,2	< 0,2

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	2900	< 35
-------------------------------------	----------	------	------

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271835
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6944736 = M10 107 (10-50)
 6944737 = M11 109 (10-60)
 6944738 = M12 114 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Ontvangstdatum opdracht :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Startdatum :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Monstercode :	6944736	6944737	6944738
Uw Matrix :	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S AS3000 (steekmonster)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	80,6	79,3	85,6
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	4,2	3,2	5,8
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	5,3	5,2	9,0

Anorganische parameters - metalen

S lood (Pb)	mg/kg ds	36	66	880
-------------	----------	----	----	-----

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	0,064	0,077
S fenantreen	mg/kg ds	0,22	0,38	0,56
S anthraceen	mg/kg ds	0,053	0,17	0,17
S fluoranteen	mg/kg ds	0,42	1,2	1,1
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,17	0,53	0,64
S chryseen	mg/kg ds	0,23	0,55	0,71
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,14	0,40	0,37
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,18	0,57	0,57
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,15	0,47	0,43
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,13	0,42	0,48
S som PAK (10)	mg/kg ds	1,7	4,8	5,1

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271835
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6944739 = M13 115 (40-80)
 6944740 = M14 116 (30-70)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	10/11/2021	10/11/2021
Ontvangstdatum opdracht :	10/11/2021	10/11/2021
Startdatum :	10/11/2021	10/11/2021
Monstercode :	6944739	6944740
Uw Matrix :	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	76,2	75,1
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	5,3	3,7
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	14,6	21,0

Anorganische parameters - metalen

S lood (Pb)	mg/kg ds	180	210
-------------	----------	-----	-----

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,78	0,052
S anthraceen	mg/kg ds	0,25	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	1,5	0,11
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,62	0,076
S chryseen	mg/kg ds	0,53	0,11
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,36	0,055
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,49	0,090
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,32	0,091
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,26	0,11
S som PAK (10)	mg/kg ds	5,1	0,76

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271835
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

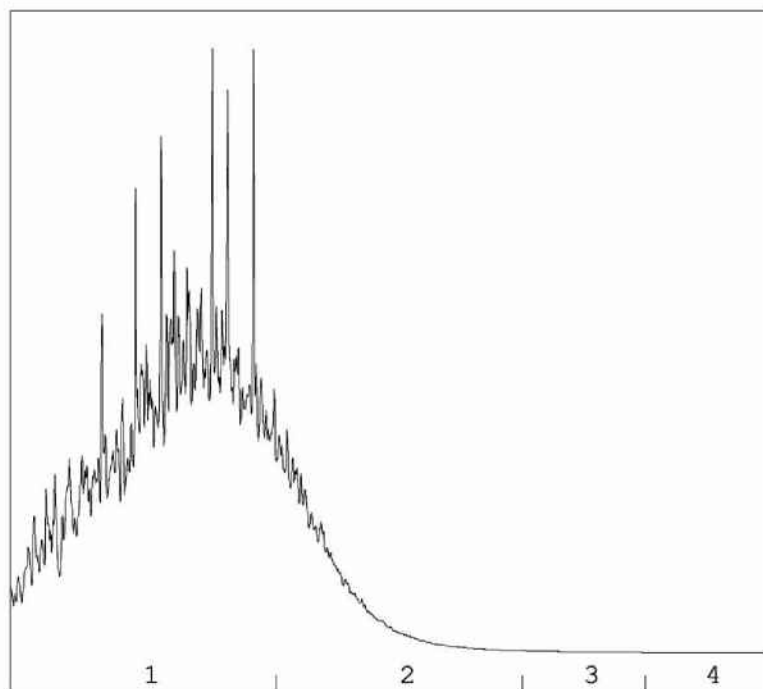
Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6944734
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Uw referentie : M08 102 (90-140)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	82 %
2) fractie C19 - C29	18 %
3) fractie C29 - C35	<1 %
4) fractie C35 -< C40	<1 %

minerale olie gehalte: 2900 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271835
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
6944734	M08 102 (90-140)	102	0.9-1.4	3967741AA
6944735	M09 101 (110-150) 103 (100-140) 104 (90-140)	101 103 104	1.1-1.5 1-1.4 0.9-1.4	3967859AA 3967853AA 3967847AA
6944736	M10 107 (10-50)	107	0.1-0.5	3967870AA
6944737	M11 109 (10-60)	109	0.1-0.6	3967873AA
6944738	M12 114 (0-50)	114	0-0.5	3967851AA
6944739	M13 115 (40-80)	115	0.4-0.8	3967321AA
6944740	M14 116 (30-70)	116	0.3-0.7	3967854AA

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271835
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6

Grondslag Kamerik

T.a.v. 5.1.2.e

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Ons kenmerk : Project 1271836
 Validatieref. : 1271836_certificaat_v1
 Opdrachtverificatiecode: LOSU-ZMEN-MMLR-FEIE
 Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 16 november 2021

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e

5.1.2.e

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f

BIC BNPANL2A

5.1.2.f

KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271836
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6944742 = M15 120 (5-30)
 6944743 = M16 117 (0-50)
 6944744 = M17 118 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Ontvangstdatum opdracht :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Startdatum :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Monstercode :	6944742	6944743	6944744
Uw Matrix :	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof (asbest verdacht)	%	71,5	78,5	78,0
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	6,7	5,8	6,3
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	11,0	18,0	17,2

Anorganische parameters - metalen

S nikkel (Ni)	mg/kg ds	30	30	28
S zink (Zn)	mg/kg ds	470	710	300

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	0,055	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	17	0,25	0,23
S anthraceen	mg/kg ds	2,7	0,21	0,17
S fluoranteen	mg/kg ds	19	0,57	0,66
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	6,2	0,34	0,42
S chryseen	mg/kg ds	6,6	0,34	0,44
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	2,9	0,29	0,37
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	3,7	0,42	0,54
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	1,7	0,40	0,51
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	2,3	0,32	0,42
S som PAK (10)	mg/kg ds	62	3,2	3,8

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271836
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6944745 = M18 119 (0-50)
 6944746 = M19 121 (5-50)
 6944747 = M20 122 (20-40)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Ontvangstdatum opdracht :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Startdatum :	10/11/2021	10/11/2021	10/11/2021
Monstercode :	6944745	6944746	6944747
Uw Matrix :	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof (asbest verdacht)	%	81,3	74,6	75,7
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	6,3	4,6	3,9
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	14,7	12,7	16,0

Anorganische parameters - metalen

S nikkel (Ni)	mg/kg ds	28	24	27
S zink (Zn)	mg/kg ds	280	370	250

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,12	0,49	0,11
S anthraceen	mg/kg ds	0,11	0,24	0,084
S fluoranteen	mg/kg ds	0,32	1,1	0,28
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,31	0,60	0,17
S chryseen	mg/kg ds	0,32	0,57	0,22
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,30	0,46	0,11
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,51	0,63	0,18
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,41	0,48	0,15
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,35	0,38	0,19
S som PAK (10)	mg/kg ds	2,8	5,0	1,5

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271836
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271836
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
6944742	M15 120 (5-30)	120	0.05-0.3	3967844AA
6944743	M16 117 (0-50)	117	0-0.5	3967746AA
6944744	M17 118 (0-50)	118	0-0.5	3967346AA
6944745	M18 119 (0-50)	119	0-0.5	3967386AA
6944746	M19 121 (5-50)	121	0.05-0.5	3967324AA
6944747	M20 122 (20-40)	122	0.2-0.4	3967343AA

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271836
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

AS3000 (steekmonster)	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof (asbest verdacht)	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Nikkel (Ni)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6

Grondslag Kamerik

T.a.v. 5.1.2.e

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Ons kenmerk : Project 1275442 (gesplitst)
 Validatieref. : 1275442_certificaat_v2
 Opdrachtverificatiecode: RBDL-NFFG-EZHX-XLMG
 Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 24 november 2021

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e

5.1.2.e

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f

BIC BNPANL2A

5.1.2.f

KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1275442 (gesplitst)
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6955447 = M21 114 (60-100)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 10/11/2021
Ontvangstdatum opdracht : 18/11/2021
Startdatum : 18/11/2021
Monstercode : 6955447
Uw Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	79,7
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	3,1
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	15,8

Anorganische parameters - metalen

S lood (Pb)	mg/kg ds	820
-------------	----------	-----

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1275442 (gesplitst)
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:

Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1275442 (gesplitst)
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
6955447	M21 114 (60-100)	114	0.6-1	3967814AA

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1275442 (gesplitst)
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961

Grondslag Kamerik

T.a.v. 5.1.2.e

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Ons kenmerk : Project 1278378
 Validatieref. : 1278378_certificaat_v1
 Opdrachtverificatiecode: FLZW-PARR-EZQM-UUUZ
 Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 3 bijlage(n)

Amsterdam, 29 november 2021

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

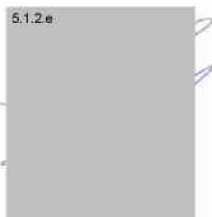
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e



5.1.2.e



Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f
 BIC BNPANL2A
 5.1.2.f
 KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1278378
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 6964112 = M22 117 (90-120)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 10/11/2021
Ontvangstdatum opdracht : 25/11/2021
Startdatum : 25/11/2021
Monstercode : 6964112
Uw Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	74,7
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	1,2
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	9,5

Anorganische parameters - metalen

S zink (Zn)	mg/kg ds	41
-------------	----------	----

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,35

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1278378
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:

Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1278378
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Houdbaarheid- & conserveringsopmerkingen

De onderstaande constatering(en) wijzen op een afwijking van het SIKB-protocol 3001 (Conserveringsmethoden en conserveringstermijnen van milieumonsters). Deze afwijking resulteert in de volgende voorgeschreven opmerking: *"Er zijn verschillen met de richtlijnen geconstateerd die de betrouwbaarheid van de gemarkeerde resultaten in dit analyserapport mogelijk hebben beïnvloed."* Deze bijlage vormt samen met andere bijlagen, tabellen en het voorblad, een integraal onderdeel van dit analyse-certificaat.

Uw referentie : M22 117 (90-120)
Monstercode : 6964112

Opmerking(en) by analyse(s):

PAKs: - De conserveringstermijn is overschreden omdat de opdracht/monster niet binnen de afgesproken termijn is ontvangen/aangeleverd.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1278378
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
6964112	M22 117 (90-120)	117	0.9-1.2	3967351AA

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1278378
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6

Grondslag Kamerik

T.a.v. 5.1.2.e

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
 Ons kenmerk : Project 1271837
 Validatieref. : 1271837_certificaat_v1
 Opdrachtverificatiecode: VSHG-KHTV-UAVI-ZETM
 Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 17 november 2021

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e



5.1.2.e



Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
 CSOmegam@eurofins.com
 www.eurofins.nl

5.1.2.f
 BIC BNPANL2A
 5.1.2.f
 KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271837
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Monstercode : 6944748
Uw referentie : AVM 117 117 (0-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 10/11/2021

Asbest verzamelmonster

Initialen analist : M.A.
Datum geanalyseerd : 10-11-2021

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 36,3 g
Droge massa aangeleverde monster : 30,7 g
Percentage droogrest : 84,57 m/m %

type onderzocht materiaal	massa onderzocht materiaal (gram)	gebondenheid	percentage serpentijn asbest (m/m %)	percentage amfibool asbest (m/m %)	aantal geanalyseerde deeltjes	serpentijn massa asbest (mg)	amfibool massa asbest (mg)
cement, golfplaat	30,7	hecht	chrysotiel 10-15		1	3837,5	0,0
Totaal	30,7				1	3837,5	0,0
					Ondergrens	3070	0
					Bovengrens	4605	0

Aangetroffen type asbest : Serpentine
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentine asbest is chrysotiel.
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentine asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	3800	0,0	3800
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	3800	0,0	

Totaal massa asbest: 3800 mg

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271837
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Monstercode : 6944749
Uw referentie : FF04 117 (0-50) 118 (0-50) 119 (0-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 10/11/2021

Asbestonderzoek

Initialen analist : D.G.
Datum geanalyseerd : 17-11-2021

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 12970 g
Droge massa aangeleverde monster : 10856 g
Percentage droogrest : 83,7 m/m %
Type zieving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	9429,4	88,4	10,5	0,11	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	235,2	2,2	45,3	19,26	0	0,0
1-2 mm	238,8	2,2	92,0	38,53	0	0,0
2-4 mm	268,3	2,5	268,3	100,00	0	0,0
4-8 mm	320,0	3,0	320,0	100,00	0	0,0
8-20 mm	180,1	1,7	180,1	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	10671,8	100,0	916,2		0	0,0

zeeffractie (mm)	asbest totaal			serpentijs asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
1-2 mm	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	<0,5	0,0	0,9	<0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijs asbest is chrysotiel.
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
 Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijs asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijsasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,5 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijs en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
 - : geen asbest waargenomen

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271837
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Asbest

Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project: - Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271837
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
6944748	AVM 117 117 (0-50)	117	0-0.5	0004594AG
6944749	FF04 117 (0-50) 118 (0-50) 119 (0-50)	117	0-0.5	1697555MG
		118	0-0.5	1697555MG
		119	0-0.5	1697555MG

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1271837
Uw project omschrijving : 35381-Alendorperweg 69 te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbest verzamelmonster :
Asbestonderzoek : Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

BIJLAGE V



Terug naar inhoudsopgave

Toetsingskader bodem

De analysesresultaten zijn getoetst aan de normwaarden uit de 'Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013' en Bijlage B van de 'Regeling Bodemkwaliteit'. Hierin zijn de achtergrondwaarden (grond), streefwaarden (grondwater) en interventiewaarden (grond en grondwater) gedefinieerd. De tussenwaarde is het rekenkundig gemiddelde van de achtergrond-/ streefwaarde en de interventiewaarde. Overschrijdingen van de normen kunnen worden geïnterpreteerd als een:

<i>lichte verhoging:</i>	gehalte > achtergrondwaarde (grond) of streefwaarde (grondwater)
<i>matige verhoging:</i>	gehalte > T-waarde (tussenwaarde)
<i>sterke verhoging:</i>	gehalte > interventiewaarde

De meetwaarden worden gecorrigeerd naar een standaard bodemtype met 25% lutum en 10% organische stof. Deze gestandaardiseerde meetwaarden worden berekend en getoetst via de landelijke toetsingsmodule BoToVa (*Bodem Toets- en Validatieservice*).

De normen geldend voor grond voor barium zijn ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Alleen als verhoogde bariumgehalten het gevolg zijn van een antropogene bron (menselijk handelen), kan het bevoegd gezag dit gehalte beoordelen aan de voormalige normen. Het gehalte barium moet wel gemeten blijven worden.

Conform de Wet bodembescherming (Wbb) is de ernst van de verontreiniging gerelateerd aan een omvangscriterium. Om van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' te spreken, dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ bodemvolume grondwater de interventiewaarde te worden overschreden. Ook moet de verontreiniging zijn ontstaan vóór 1987.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. In de praktijk wordt een sanering alleen verplicht gesteld indien sprake is van actuele risico's, of indien dat bij een functiewijziging (bijvoorbeeld bouw) noodzakelijk is. Bij ongewijzigd gebruik en de afwezigheid van risico's wordt bij een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987) geen termijn aan de saneringsverplichting opgelegd.

Indien de verontreiniging geheel of grotendeels na 1 januari 1987 is ontstaan, is sprake van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. Vanuit de zorgplicht in de Wet bodembescherming dient een nieuw geval van bodemverontreiniging, ongeacht de mate en omvang van de verontreiniging, in beginsel terstond te worden verwijderd.

Besluit bodemkwaliteit

De analysesresultaten van de grond kunnen bij een verkennend onderzoek (indicatief) worden getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit. Voor een definitief oordeel is echter een AP04 partijkeuring nodig. In het generieke kader wordt onderscheid gemaakt in drie kwaliteitsklassen voor hergebruik: Altijd Toepasbaar, Wonen en Industrie. Bij hogere gehalten dan de maximale waarde Industrie, is er sprake van Niet Toepasbare grond.

Er wordt voldaan aan de eisen voor 'Altijd Toepasbaar' indien de gehalten de Achtergrondwaarden niet overschrijden. Afhankelijk van het aantal geanalyseerde stoffen mag voor een aantal parameters de Achtergrondwaarde wel worden overschreden met maximaal een factor twee, mits de maximale waarde Wonen niet wordt overschreden (uitgezonderd nikkel). Bij analyse op het standaardpakket is deze overschrijding toegestaan voor maximaal twee parameters.

Toetsingskader asbest

Voor asbest in grond en puin geldt een interventiewaarde respectievelijk gewogen grenswaarde van 100 mg/kg ds. Gewogen betekent dat de toetswaarde op de volgende manier wordt berekend:

$$\text{toetswaarde} = \text{gehalte serpentijn (chrysotiel)} + 10 \times \text{gehalte amfibool (crocidoliet, amosiet, etc)}$$

Wanneer de interventiewaarde voor asbest in de bodem wordt overschreden, dient conform de Wet bodembescherming een uitspraak te worden gedaan over de risico's van de verontreiniging bij het huidige en toekomstig gebruik, op basis van een milieuhygiënisch saneringscriterium. Voor asbest geldt hiervoor het 'Protocol Asbest', opgenomen als bijlage in de hierboven genoemde circulaire.

Verhardingslagen waarin asbest wordt aangetroffen in een gehalte groter dan de grenswaarde worden beschouwd als een 'asbestweg' en vallen daarmee onder het Besluit asbestwegen Wms. Het bevoegd gezag is in dat geval de Inspectie van Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Volgens dit besluit dient een asbestweg te worden afgedekt of te worden verwijderd om het risico van blootstelling aan asbest te voorkomen.

Voor asbest in grond en puin geldt geen achtergrondwaarde. De interventiewaarde voor asbest ligt op het niveau van verwaarloosbaar risico. Grond en puin met een asbestgehalte kleiner dan de interventiewaarde kan worden beschouwd als niet asbestverontreinigd.

Toetsing verkennend onderzoek

Het resultaat van het verkennend onderzoek is een uitspraak over de mogelijke verontreiniging van de bodem met asbest, waarbij een indicatief gehalte wordt bepaald.

Met een verkennend onderzoek wordt het asbestgehalte getoetst aan de interventiewaarde gecorrigeerd met een factor 2. De toetswaarde voor nader onderzoek bedraagt hiermee 50 mg/kg ds. Indien het asbestgehalte uit het verkennend onderzoek kleiner is dan 50 mg/kg ds geldt er geen noodzaak tot nader onderzoek. Bij een asbestgehalte groter dan 50 mg/kg ds dient er wel nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Beste 5.1.2.e

Uw aanvraag voor een omgevingsoverleg voor het adres Alendorperweg 96 in Vleuten is op 3 oktober 2023 binnengekomen en is geregistreerd WABO_OM-23-33528. Ik ga bekijken of u genoeg informatie hebt toegestuurd, zodat ik binnen de gemeente een omgevingsoverleg kan organiseren. Zodra ik dit weet, neem ik contact met u op. Dit doe ik telefonisch of via e-mail.

Verder wil ik u nog op het volgende wijzen:

Hebt u iemand gemachtigd om de aanvraag voor een omgevingsoverleg in te dienen? Dan worden alle volgende berichten en de uitkomst van het omgevingsoverleg alléén naar uw gemachtigde gestuurd.

Na elke omgevingstafel stuur ik u per e-mail een conclusie van de omgevingstafel toe. Dit kan een 'integraal advies' zijn of een 'uitkomst omgevingstafel'. Ik gebruik daarvoor ik het volgende e-mailadres: 5.1.2.e

Op basis van de op dit moment bij mij bekende gegevens, past uw aanvraag omgevingsoverleg binnen de categorie 'midden'. Ik streef ernaar uw aanvraag omgevingsoverleg binnen 26 weken af te ronden. Op de website [Product - Omgevingsoverleg aanvragen - Online loket \(utrecht.nl\)](https://www.utrecht.nl/omgevingsoverleg) leest u meer over de te volgen stappen.

Voor het behandelen van de aanvraag moet de aanvrager leges (kosten) betalen. Deze zijn op basis van de hierboven aangegeven categorie voorlopig bepaald op € 5.1.2.b. De definitieve kosten zal ik berekenen aan het einde van de procedure. De aanvrager ontvangt hiervoor een rekening.

Mocht u nog vragen hebben, neem dan contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/bwo

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Integraal advies Omgevingstafel



Integraal advies van	Omgevingstafel 1	Voorzitter	5.1.2.e
Datum Omgevingstafel	8-2-2024	Secretaris	5.1.2.e
		Casemanager	5.1.2.e

Adres	Stadskantoor, Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
Kenmerk	WABO_OM-23-33528-DZ_IGA1-2371
Omschrijving	Het slopen en bouwen van een woning aan de Alendorperweg 69 in Vleuten

	Datum	Wenselijkheid / haalbaarheid
Omgevingstafel 1	08-02-2024	Wenselijkheid

Discipline	Preadvies aanwezig	Knelpunt(en)	Uitgenodigd	Aanwezig
Stedenbouw	B	ja	ja	ja
Cie. Omgevingskwaliteit	B	ja	ja	ja
Opgave LR&VDM	B	nee	nee	nee
Geluid (verkeerslawaai)	B	nee	nee	nee

Discipline	Knelpunt(en)
Stedenbouw	De dakconstructie en symmetrische opzet van het ontwerp komen niet eerder voor in de omgeving en zorgen ervoor dat het gebouw opvalt. Het Maximapark is een beeldbepalend stadsgezicht. Stedenbouw vindt dat het huidige ontwerp onvoldoende rekening houdt met de omgeving en de daarin bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk om meer aandacht te besteden aan de architectonische inpassing met betrekking tot de omgeving.
Stedenbouw	De woning bedraagt ruim 720m3. In de gemeente Utrecht werken we in principe niet mee aan vrijstaande woningen van meer dan 600m3, met een mogelijkheid om 10% af te wijken. Het aangeleverde ontwerp is op inhoud niet akkoord.
Cie. Omgevingskwaliteit	Er zijn bezwaren tegen de sterke symmetrische opzet die niet reageert op de omgeving. Het ontwerp keert zich hierdoor te veel van de omgeving af. De zijvleugels zouden kunnen reageren op de schuin aangrenzende straat door deze te verschuiven ten opzichte van elkaar.
Cie. Omgevingskwaliteit	De bestaande bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven en de woning zou deze ruimte kunnen geven. Door de bomen te behouden zal ook veel kwaliteit aan het woongenot worden toegevoegd en eventuele problemen met kapvergunningen worden ontweken.
Cie. Omgevingskwaliteit	Met betrekking tot de architectonische uitwerking is de woning (deels) gebaseerd op bebouwing uit Maleisië. Dat is een interessante, maar geen reguliere keuze en vraagt daarom om een zeer sterke overtuigingskracht. De gedachte aan een klassieke Griekse tempel komt op. Die wordt nu gemist in het ontwerp en het lijkt te veel een opsomming van verschillende wensen en mist een sterk gebaar in één lijn. De timpaan, het groene dak, de luifel zijn enkele van deze elementen die het beeld nu druk maken. Ook de keuze voor een symmetrische kopgevel wordt niet begrepen en er wordt meegegeven om hier een lessenaarsdak te overwegen.

Cie. Omgevingskwaliteit	Er wordt aangeraden de open-dichtverhoudingen nader te bestuderen (zitten ramen op logische plekken, qua zicht, privacy en gebruiksgemak).
Cie. Omgevingskwaliteit	Vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft de commissie de voorkeur mee om de bestaande woning niet te slopen maar te hergebruiken en eventueel woonoppervlak bij te bouwen, zodat de milieu-impact wordt geminimaliseerd. De commissie kan dit niet eisen, dus spreekt enkel deze voorkeur uit en vraagt om deze mogelijkheid te overwegen/onderzoeken. Voor nieuw te bouwen delen wordt de bio-based aanpak toegejuicht.

Extra mondelinge informatie van initiatiefnemer en/of gemachtigde/adviseur uit pitch / vragenronden / gesprek

De panden op de kavel zijn inmiddels grotendeels gesloopt. De wens van de opdrachtgever was om bio-based te ontwerpen, maar ook om een heel omarmend project te krijgen. De nadruk moet liggen op leven in de tuin. Dus heel erg gericht op het zuiden. Het ontwerp is ook vrij zuidgeoriënteerd. Op een eerder ontwerp waren de nodige opmerkingen vanuit Stedenbouw. Die hebben wij ter harte genomen en vervolgens een nieuw ontwerp ingediend.

Het nieuwe ontwerp is compacter. Conceptmatig zijn het twee volumes, verbonden door een meer transparant volume waar de woonkeuken zit. In het middenvolume hebben we gezocht naar een balans tussen enerzijds een omsloten compacter binnenterrein, maar zonder dan het meteen heel erg afgesloten voelt. De straatgevel oogt een stuk levendiger door de bijvolumes, omdat het niet één strakke gevel vormt.

Het wordt volledig bio-based qua constructie, gevel, isolatie. Het idee is om de woning iets verder naar voren te zetten dan het huidige gebouw, op de rooilijn van de andere woningen.

Onze wens is om een rustig geheel te creëren. Vandaar de keuze voor een wat meer symmetrische opzet. Wij zeggen niet dat dit het eindbeeld gaat zijn, maar het is wel onze duidelijke wens om alle functies grondgebonden te hebben. De kavel is zo groot dat het zonde is om er een verdieping op te zetten. Mijn partner heeft heel lang in Maleisië gewoond. Daar willen wij expressie aan te geven, met wat bredere dakovertrekken, zadeldaken met beperkte helling en colonnades. Elementen uit haar jeugd worden daarmee vertaald naar een huidige, eigentijdse interpretatie.

De buurt staat te popelen. We zitten al in de buurtapp. Daar is communicatie. Die hebben het laatste ontwerp gezien. We nemen hen mee in het verhaal. Er staat nu een klein huisje. Dat hebben we wel eens dichtgetimmerd. Dat heeft de lokale jeugd ongedaan gemaakt. Die huizen daar 's avonds en 's nachts en dat brengt overlast met zich mee.

We kiezen voor sloop/nieuwbouw, omdat er veel kinderen zijn waardoor er een groot programma is. Dat was lastig om in het bestaande huisje in te passen. Bij de aankoop van de kavel is aangegeven dat er medewerking vanuit gemeente kan zijn om tot 800 m³ te kunnen bouwen. Dat is een afwijking van de toegestane 600 m³ op grond van de beheersverordening. Daarover is contact geweest met ^{5.1.2e} van de gemeente. De gemeente krijgt een vlak van ca. 420 m² terug in beheer. Daar zijn wat onderhandelingspogingen over en weer.

Belangenafweging op geconstateerde knelpunten met inachtneming van alle preadviezen

Het initiatief is wenselijk, onder de voorwaarde dat het ontwerp wordt aangepast. Enkele aandachtspunten:

- De inhoud van de woning bedraagt ruim 730 m³, terwijl het bestemmingsplan 600 m³ toelaat en de mogelijkheid biedt daar 10% van af te wijken. De overschrijding is te groot.
- Het is wenselijk meer aandacht te besteden aan de architectonische inpassing met betrekking tot de omgeving. De dakconstructie en symmetrische opzet van het ontwerp komen niet eerder voor in de omgeving en zorgen ervoor dat het gebouw teveel opvalt. Het Maximapark is een beeldbepalend stadsgezicht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt in het huidige ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de omgeving en de daarin

bestaande bebouwing.

- Het is een bijzondere referentie naar Maleisië. Dat is mooi, maar vraagt veel overtuiging in het ontwerp. Die overtuiging zien we nog onvoldoende. Het geheel geeft een onrustig beeld. Het symmetrische ontwerp past niet in de omgeving want de weg en de kavel zijn ook niet symmetrisch. Het de moeite waard een asymmetrische opzet te onderzoeken.
- Met betrekking tot de architectonische uitwerking is de woning (deels) gebaseerd op bebouwing uit Maleisië. Dat is een interessante, maar geen reguliere keuze en vraagt daarom om een zeer sterke overtuigingskracht. De gedachte aan een klassieke Griekse tempel komt op. Die wordt nu gemist in het ontwerp en het lijkt te veel een opsomming van verschillende wensen en mist een sterk gebaar in één lijn. De timpaan, het groene dak, de luifel zijn enkele van deze elementen die het beeld nu druk maken. Ook de keuze voor een symmetrische kopgevel wordt niet begrepen en er wordt meegegeven om hier een lessenaarsdak te overwegen.

Integraal advies

In Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern is historische lintbebouwing één van de belangrijkste structuren in de stedenbouwkundige opzet. Deze linten worden veelvuldig gebruikt door inwoners en bezoekers van de gemeente om zich te verplaatsen. De Alendorperweg is één van deze linten. In de ruimtelijke strategie Utrecht 2040 staat het volgende: "Behoud grote groene percelen in de bestaande linten en groene hoofdstructuren ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie." Langs de linten is het open groene karakter en de vergezichten richting het landschap erg belangrijk.

Het slopen en bouwen van een woning op deze locatie zien wij als wenselijk, mits voldoende rekening wordt gehouden met het behoud, het herstel en/of een verbetering van het open groene karakter en de natuurlijke vergezichten. Ook is de keuze om de woning meer naar voren te plaatsen op het perceel, en zo beter aan te sluiten op de straat en bij de rest van de bebouwing stedenbouwkundig gezien een wenselijke verbetering.

Het gebouw betreft een symmetrisch ensemble van twee dichte volumes met een tussenvolume. Een aaneenschakeling van volumes is in de omgeving geen uitzondering. Het gebouw komt qua breedte overeen met eerder vergunde woningen in de omgeving en de grote van het perceel geeft voldoende zicht over het perceel en behoud het open groene karakter van het perceel.

De dakconstructie en symmetrische opzet van het ontwerp komen niet eerder voor in de omgeving en zorgen ervoor dat het gebouw opvalt. Het Maximapark is een beeldbepalend stadsgezicht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt in het huidige ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de omgeving en de daarin bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk meer aandacht te besteden aan de architectonische inpassing met betrekking tot de omgeving.

De woning bedraagt ruim 720 m³. In de gemeente Utrecht werken we in principe niet mee aan vrijstaande woningen van meer dan 600 m³, met een mogelijkheid om 10% af te wijken. Het aangeleverde ontwerp is op inhoud daarom niet akkoord.

Verder is de afstand tot de straat voldoende en in verhouding tot de buurpanden. De woning is niet breder dan andere woningen en er is voldoende maat van de zijgevel tot de erfgronden. Er zijn wel bezwaren tegen de sterke symmetrische opzet die niet reageert op de omgeving. Het ontwerp keert zich hierdoor te veel van de omgeving af. De zijvleugels zouden kunnen reageren op de schuin aangrenzende straat door deze te verschuiven ten opzichte van elkaar.

De bestaande bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven en de woning zou deze ruimte kunnen geven. Door de bomen te behouden zal ook veel kwaliteit aan het woongenot worden toegevoegd en eventuele problemen met kapvergunningen worden ontweken.

Met betrekking tot de architectonische uitwerking is de woning (deels) gebaseerd op bebouwing uit Maleisië. Dat is een interessante, maar geen reguliere keuze en vraagt daarom om een zeer sterke overtuigingskracht. De gedachte aan een klassieke Griekse tempel komt op. Die wordt nu

gemist in het ontwerp en het lijkt te veel een opsomming van verschillende wensen en mist een sterk gebaar in één lijn. De timpaan, het groene dak, de luifel zijn enkele van deze elementen die het beeld nu druk maken. Ook de keuze voor een symmetrische kopgevel wordt niet begrepen en er wordt meegegeven om hier een lessenaarsdak te overwegen.

Daarnaast raadt ze aan de open-dichtverhoudingen nader te bestuderen (zitten ramen op logische plekken, qua zicht, privacy en gebruiksgemak).

Vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft de commissie de voorkeur mee om de bestaande woning niet te slopen maar te hergebruiken en eventueel woonoppervlak bij te bouwen, zodat de milieu-impact wordt geminimaliseerd. De commissie kan dit niet eisen, dus spreekt enkel deze voorkeur uit en vraagt om deze mogelijkheid te overwegen/onderzoeken. Voor nieuw te bouwen delen wordt de bio-based aanpak toegejuicht.

Conclusie door voorzitter	Gezien de genoemde belangenafweging wordt geconcludeerd dat het initiatief wenselijk is onder voorbehoud van een aantal aanpassingen en duidelijkheid over eventuele bomenkap.
---------------------------	---

Verzoek aan initiatiefnemer om een inventarisatieplan m.b.t. de bomen aanleveren (wat is de stamdikte, leeftijd e.d. en een groencompensatieplan).

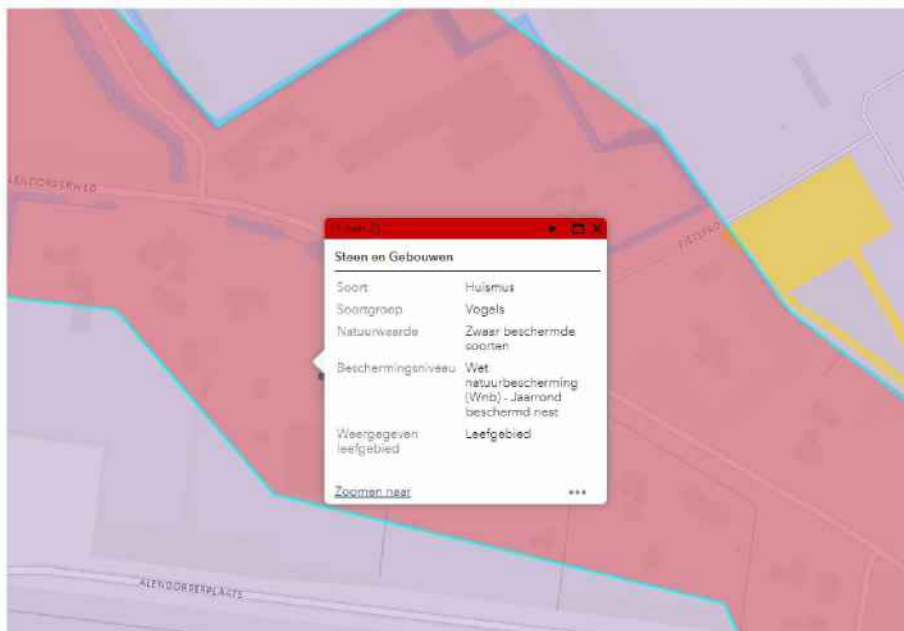
WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 Vleuten slopen en nieuwbouw woning

Beschermd stads- en dorpsgezicht



Het perceel is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook is er geen sprake van een monument.

Natuurwaarden



Wel gelden er voorschriften op grond van de Wet natuurbescherming. Het betreft het leefgebied van de huismus (zwaar beschermd) en de steemuil (zwaar beschermd).

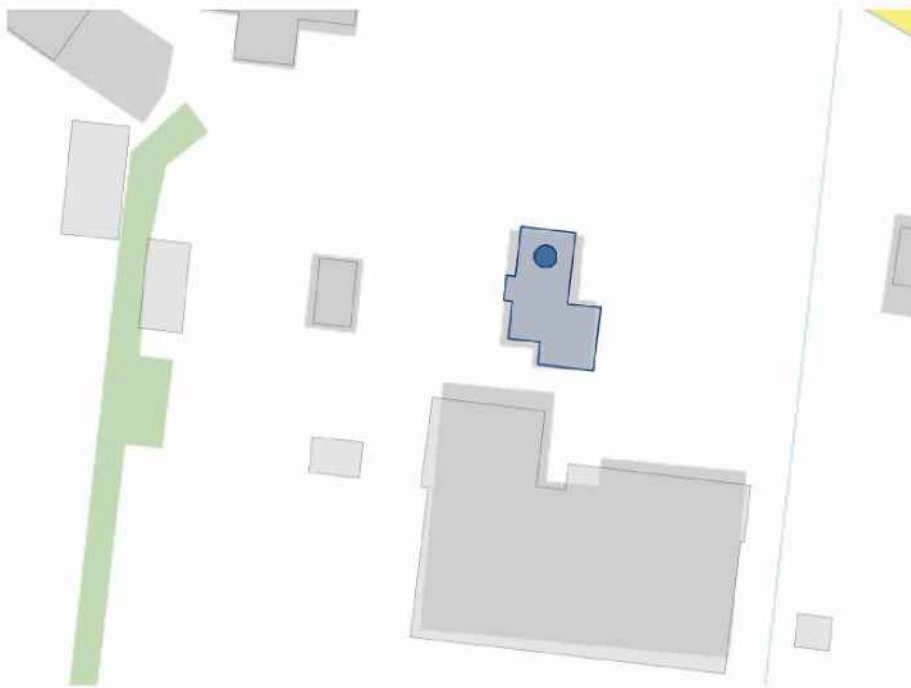
Locatie



Stroomlijn



Basisregistratie Adressen en Gebouwen



Woning

Adres Alendorperweg 69
3451 GL Vleuten

Gebruiksdoel Woonfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar 1930

Oppervlakte 110m²

Schuur

Oorspronkelijk bouwjaar 1930
Status Sloopvergunning verleend

Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen

Kopie plankaart



Uit de plankaartgegevens blijkt dat de gronden zijn gelegen in besluitvlak 1, subbesluitvlak 21 en de gebiedsaanduiding 'archeologie'.

Begrippen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.3 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.4 bebouwingspercentage:

het in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende besluitsubvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.10 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het tijdstip van de vaststelling van de verordening of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening

1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.13 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond, met dien verstande dat:

- een zolder en een dakopbouw niet als bouwlaag worden beschouwd.
- een souterrain niet als bouwlaag wordt beschouwd indien de vloer waarmee het souterrain wordt afgedekt minder dan 1,2 meter boven (straat)peil is gelegen.

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 brutovloeroppervlak:

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 hoofdgebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van vaststelling van deze verordening;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.35 terugliggende bouwlaag:

gedeelte van een gebouw in de vorm van een bouwlaag, voorzien van een plat dak en/of kap, waarvan het gevelvlak tenminste 1 meter terug ligt ten opzichte van het daarmee corresponderende gevelvlak van de lager gelegen bouwlaag.

1.42 voorgevelrooilijn:

de lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied (zoals de weg, openbaar groen of water) gekeerde voorgevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.44 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.45 zelfstandige woning:

een woning zoals die in het kadaster met een afzonderlijk huisnummer staat opgenomen.

Wijze van meten

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

afstanden loodrecht;

hoogten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.2 Hoogte

Bij het meten van de hoogten als bedoeld in 2.1, onderdeel b, wordt een bouwwerk, voor zover het zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Voorschriften

Artikel 3 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het verordeningengebied (ook wel weergegeven in besluitvlak 1) gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Het voorgenomen plan is in strijd met artikel 3 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) omdat het bestaande gebouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met een andere vormgeving en op een andere locatie.

Artikel 4 Bouw- en gebruiksregels

4.1 Aanvulling op artikel 3 ten aanzien van het BOUWEN

4.1.1 Vergroting hoofdgebouwen (vlakken op verbeelding)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3:

- a. gelden voor gebouwen binnen de weergegeven besluitsubvlakken de bouwregels zoals in de onderstaande tabel bepaald:

Voor subbesluitvlak 21 gelden de volgende bepalingen:

maximum goothoogte (m) :"	6 meter
maximum bebouwings-percentage (%) van het vlak	zie lid d
inhoud (m ³)	600 wens: 800 m ²

Het voorgenomen plan is tevens in strijd met de bedoeling zoals opgenomen in de voorschriften van artikel 4.1.1 (vergroting hoofdgebouwen (vlakken op verbeelding)). Echter is er geen sprake van de vergroting van een hoofdgebouw maar van een gewenste nieuwbouwsituatie.

- d. geldt - in aanvulling op het bepaalde onder a - in de vlakken 21, 24 en 25 dat het perceel tot maximaal 25% mag worden bebouwd inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

Het voorgenomen plan is niet in strijd met de bedoeling van lid d. Echter geldt ook hier, er is geen sprake van het vergroten van een hoofdgebouw.

Archeologie

Artikel 7 Specifieke regels in verband met archeologische waarden

7.1 Specifieke gebruiksregels

Onder met de verordening strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie'

Voor wat betreft het onderdeel 'archeologie' is een deelzaak uitgezet naar de afdeling archeologie.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels zoals die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeemota Stallen en Parkeren 2013 behoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de in a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op het bepaalde in lid 4.1.1, onder k (vlak 27), onder o (vlak 31) en onder p (vlak 32).

Het is voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften van artikel 15.1 (voorwaardelijke verplichting over parkeren). Het perceel is ruim genoeg.

16.3 Strijdig gebruik

- a. Onder met de beheersverordening strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van/of het laten gebruiken van:
1. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 2. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
 3. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
 4. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
 5. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 6. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 7. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
 8. onbebouwde gronden en bouwwerken ten behoeve van Bevi-inrichtingen, met uitzondering van bestaande Bevi-inrichtingen.
- b. Nieuwe bouwwerken die niet worden gebruikt overeenkomstig het ter plaatse conform hoofdstuk 2 toegestane gebruik van de gronden of van de bestaande gebouwen waarbij zij worden gebouwd.

Het voorgenomen plan is niet in strijd met de voorschriften van artikel 16.3 (strijdig gebruik). De gronden mogen worden gebruikt voor woondoeleinden.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Het college van burgemeester en wethouders kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de in de gebiedsregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de gebiedsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- c. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- d. de gebiedsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 17 (algemene afwijkingsregels) kent geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid.

Samenvatting

Het plan aan de Alendorperweg 69 in Vleuten ziet op het slopen van een bestaande woning en het realiseren van een nieuwe woning.

Beschermde stads- en dorpsgezicht

Het perceel is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook is er geen sprake van een monument.

Natuurwaarden

Wel gelden er voorschriften op grond van de Wet natuurbescherming. Het betreft het leefgebied van de huismus (zwaar beschermd) en de steemuil (zwaar beschermd).

Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Woning

Adres

3451 GL Vleuten

Alendorperweg 69

Gebruiksdoel	Woonfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar	1930
Oppervlakte	110m ²
Schuur	
Oorspronkelijk bouwjaar	1930
Status	Sloopvergunning verleend

Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen

Uit de plankaartgegevens blijkt dat de gronden zijn gelegen in besluitvlak 1, subbesluitvlak 21 en de gebiedsaanduiding 'archeologie'.

Het voorgenomen plan is in strijd met artikel 3 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) omdat het bestaande gebouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met een andere vormgeving en op een andere locatie.

Het voorgenomen plan is tevens in strijd met de bedoeling zoals opgenomen in de voorschriften van artikel 4.1.1 (vergroting hoofdgebouwen (vlakken op verbeelding). Echter is er geen sprake van de vergroting van een hoofdgebouw maar van een gewenste nieuwbouwsituatie.

Het voorgenomen plan is niet in strijd met de bedoeling van lid d. Echter geldt ook hier, er is geen sprake van het vergroten van een hoofdgebouw.

Voor wat betreft het onderdeel 'archeologie' is een deelzaak uitgezet naar de afdeling archeologie.

Het is voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften van artikel 15.1 (voorwaardelijke verplichting over parkeren). Het perceel is ruim genoeg.

Het voorgenomen plan is niet in strijd met de voorschriften van artikel 16.3 (strijdig gebruik). De gronden mogen worden gebruikt voor woondoeleinden.

Artikel 17 (algemene afwijkingsregels) kent geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid.

Conclusie: medewerking is alleen mogelijk met de uitgebreide procedure.

Format stedenbouwkundige advies

Format voor het laatst bijgewerkt op: 15 augustus 2023

Formulier in Squit toevoegen. Niet deelbaar aan derden.

Zaak

Globale locatie	Alendorperweg 69 te Vleuten
Omschrijving	het slopen en bouwen van een woning

Gegevens overnemen uit toets bestemmingsplan zaakbehandelaar VTH

Check voorgeschiedenis (VTH)	
Check precedent (VTH en Stedenbouw)	

Checklist stedenbouwkundige (voor intern gebruik)

Check supervisiegebied	Maximapark, West 8
Check toets bestemmingsplan die door casemanager VTH is uitgevoerd.	Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen
a. Bestemmingsplan	Het voorgenomen plan is in strijd met artikel 3 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) omdat het bestaande gebouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met een andere vormgeving en op een andere locatie.
b. Strijdigheid	
c. Afwijkingsregels	
	Het voorgenomen plan is tevens in strijd met de bedoeling zoals opgenomen in de voorschriften van artikel 4.1.1 (vergroting hoofdgebouwen (vlakken op verbeelding). Echter is er geen sprake van de vergroting van een hoofdgebouw maar van een gewenste nieuwbouwsituatie.
Check bouwplan	
Check beleid	
Check bestaande situatie	...
Check ruimtelijke consequenties	...

Advies (voor extern gebruik)

Conclusie advies	Negatief advies
<p>Stedenbouwkundig advies</p> <p>Let op:</p> <ul style="list-style-type: none">• Juist gebruik van <i>begrippen</i> uit het BP (zie begrippenlijst). Hierdoor zijn de begrippen uit het advies herleidbaar.• Zorg daarnaast dat als het gaat om ontheffingen of afwijkingen dat je letterlijk de passages uit het bestemmingsplan overneemt in het advies.• Zorg dat je je advies in begrijpelijke taal schrijft met zo min mogelijk vakjargon.• Sterkste argument bovenaan, event. sub-argumenten volgend	<p>Het plan bevindt zich in een gebied waar Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen van toepassing is. Het slopen en bouwen van een woning is binnen de regels van Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen niet toegestaan. Er is door stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt.</p> <p>In Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern is historische lintbebouwing één van de belangrijkste structuren in de stedenbouwkundige opzet. Deze linten worden veelvuldig gebruikt door inwoners en bezoekers van de gemeente om zich te verplaatsen. De Alendorperweg is één van deze linten. In de ruimtelijke strategie Utrecht 2040 staat het volgende; : “Behoud grote groene percelen in de bestaande linten en groene hoofdstructuren ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie.” Langs de linten is het open groene karakter en de vergezichten richting het landschap erg belangrijk.</p> <p>Stedenbouwkundig zien we het slopen en bouwen van een woning op deze locatie niet als onwenselijk, mits deze voldoende rekening houdt met het behoud, het herstel en of een verbetering van het open groene karakter en de natuurlijke vergezichten. Ook is de keuze om de woning meer naar voren te plaatsen op het perceel, en zo beter aan te sluiten op de straat en bij de rest van de bebouwing stedenbouwkundig gezien een wenselijke verbetering. Aan de hand van het aangeleverde ontwerp hebben we het volgende advies opgesteld:</p> <p>De plaatsing van het gebouw in het landschap, parallel aan de straat houdt onvoldoende rekening met de omgeving. Het open karakter en de vergezichten naar het landschap worden aanzienlijk verminderd. Ook is de voorgevel van het gebouw niet representatief. Waardoor deze zich afkeert van de omgeving. Daarnaast is het Maximapark een beeldbepalend stadsgezicht. Wij vinden dat het huidige ontwerp onvoldoende rekening houdt met de omgeving en de daarin bestaande bebouwing.</p> <p>Stedenbouw adviseert het ontwerp aan te passen en met de volgende punten rekening te houden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Behoud of versterking van het open groene karakter van kavels langs historische lintbebouwing- Behoud of versterking van natuurlijke vergezichten <p><i>Bijvoorbeeld door de woning in de lengterichting te plaatsen i.p.v. parallel aan de weg of</i> <i>De breedte van de woning verminderen waardoor vergezichten langs de woning ontstaan</i></p>
Conclusie	De conclusie is dat er stedenbouwkundig gezien geen goede aanleiding is, om een uitzondering te maken op

Conclusie met hoofdargument wordt overgenomen door de casemanager in het besluit van de omgevingsvergunning (brief naar de aanvrager).

Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen, met als hoofdargument dat het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de omgeving; hieruit volgt een negatief advies van stedenbouw.

Advies Omgevingstafel 1 Commissie Omgevingskwaliteit

Naam: 5.1.2.e

Datum: 08/02 2024

Overwegingen

De commissie kan zich vinden in de voorgestelde positie. De afstand tot de straat is voldoende en verhoudt zich tot de buurpanden. De woning is niet breder dan andere woningen en er is voldoende maat van de zijgevel tot de erfgronden. Er zijn wel bezwaren tegen de sterke symmetrische opzet die niet reageert op de omgeving. Het ontwerp keert zich hierdoor te veel van de omgeving af. De zijvleugels zouden kunnen reageren op de schuin aangrenzende straat door deze te verschuiven ten opzichte van elkaar. De bestaande bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven en de woning zou deze ruimte kunnen geven. Door de bomen te behouden zal ook veel kwaliteit aan het woongenot worden toegevoegd en eventuele problemen met kapvergunningen worden ontweken.

Met betrekking tot de architectonische uitwerking is de woning (deels) gebaseerd op bebouwing uit Maleisië. Dat is een interessante, maar geen reguliere keuze en vraagt daarom om een zeer sterke overtuigingskracht. De gedachte aan een klassieke Griekse tempel komt op. Die wordt nu gemist in het ontwerp en het lijkt te veel een opsomming van verschillende wensen en mist een sterk gebaar in één lijn. De timpaan, het groene dak, de luifel zijn enkele van deze elementen die het beeld nu druk maken. Ook de keuze voor een symmetrische kopgevel wordt niet begrepen en er wordt meegegeven om hier een lessenaarsdak te overwegen.

Daarnaast raadt ze aan de open-dichtverhoudingen nader te bestuderen (zitten ramen op logische plekken, qua zicht, privacy en gebruiksgemak).

Vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft de commissie de voorkeur mee om de bestaande woning niet te slopen maar te hergebruiken en eventueel woonoppervlak bij te bouwen, zodat de milieu-impact wordt geminimaliseerd. De commissie kan dit niet eisen, dus spreekt enkel deze voorkeur uit en vraagt om deze mogelijkheid te overwegen/onderzoeken. Voor nieuw te bouwen delen wordt de bio-based aanpak toegejuicht.

Voorschriften

Advies Omgevingstafel 1 Commissie Omgevingskwaliteit
<p>Naam: 5.1.2.e</p> <p>Datum: 9 februari 2024</p>
<p>Overwegingen</p> <p>Het plan bevindt zich in een gebied waar Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen van toepassing is. Het slopen en bouwen van een woning is binnen de regels van Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen niet toegestaan. Er is door stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt.</p> <p>In Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern is historische lintbebouwing één van de belangrijkste structuren in de stedenbouwkundige opzet. Deze linten worden veelvuldig gebruikt door inwoners en bezoekers van de gemeente om zich te verplaatsen. De Alendorperweg is één van deze linten. In de ruimtelijke strategie Utrecht 2040 staat het volgende; : “Behoud grote groene percelen in de bestaande linten en groene hoofdstructuren ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie.” Langs de linten is het open groene karakter en de vergezichten richting het landschap erg belangrijk.</p> <p>Stedenbouwkundig zien we het slopen en bouwen van een woning op deze locatie niet als onwenselijk, mits deze voldoende rekening houdt met het behoud, het herstel en of een verbetering van het open groene karakter en de natuurlijke vergezichten. Ook is de keuze om de woning meer naar voren te plaatsen op het perceel, en zo beter aan te sluiten op de straat en bij de rest van de bebouwing stedenbouwkundig gezien een wenselijke verbetering. Aan de hand van het aangeleverde ontwerp hebben we het volgende advies opgesteld:</p> <p>Het gebouw betreft een symmetrisch ensemble van twee dichte volumes met een tussenvolume. Een aan 1 schakeling van volumes is in de omgeving geen uitzondering. Het gebouw komt qua breedte overeen met eerder vergunde woningen in de omgeving en de grote van het perceel geeft voldoende zicht over het perceel en behoud het open groene karakter van het perceel.</p> <p>De dakconstructie en symmetrische opzet van het ontwerp komen niet eerder voor in de omgeving en zorgen ervoor dat het gebouw opvalt. Het Maximapark is een beeldbepalend stadsgezicht. Stedenbouw vindt dat het huidige ontwerp onvoldoende rekening houdt met de omgeving en de daarin bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk om meer aandacht te besteden aan de architectonische inpassing met betrekking tot de omgeving.</p> <p>De woning bedraagt ruim 720m³. In de gemeente Utrecht werken we in principe niet mee aan vrijstaande woningen van meer dan 600m³, met een mogelijkheid om 10% af te wijken. Het aangeleverde ontwerp is op inhoud niet akkoord.</p> <p>De conclusie is dat er stedenbouwkundig gezien nog geen goede aanleiding is, om een uitzondering te maken op Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen, met als hoofddargument dat het volume de woning meer dan 600m³ bedraagt; hieruit volgt vooralsnog een negatief advies van stedenbouw.</p>

Advies Omgevingstafel 1 Commissie Omgevingskwaliteit
<p>Naam: 5.1.2.e</p> <p>Datum: 8 februari 2024</p>
<p>Overwegingen</p> <p>De commissie kan zich vinden in de voorgestelde positie. De afstand tot de straat is voldoende en verhoudt zich tot de buurpanden. De woning is niet breder dan andere woningen en er is voldoende maat van de zijgevel tot de erfgrenzen. Er zijn wel bezwaren tegen de sterke symmetrische opzet die niet reageert op de omgeving. Het ontwerp keert zich hierdoor te veel van de omgeving af. De zijvleugels</p>

zouden kunnen reageren op de schuin aangrenzende straat door deze te verschuiven ten opzichte van elkaar. De bestaande bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven en de woning zou deze ruimte kunnen geven. Door de bomen te behouden zal ook veel kwaliteit aan het woongenot worden toegevoegd en eventuele problemen met kapvergunningen worden ontweken.

Met betrekking tot de architectonische uitwerking is de woning (deels) gebaseerd op bebouwing uit Maleisië. Dat is een interessante, maar geen reguliere keuze en vraagt daarom om een zeer sterke overtuigingskracht. De gedachte aan een klassieke Griekse tempel komt op. Die wordt nu gemist in het ontwerp en het lijkt te veel een opsomming van verschillende wensen en mist een sterk gebaar in één lijn. De timpaan, het groene dak, de luifel zijn enkele van deze elementen die het beeld nu druk maken. Ook de keuze voor een symmetrische kopgevel wordt niet begrepen en er wordt meegegeven om hier een lessenaarsdak te overwegen.

Daarnaast raadt ze aan de open-dichtverhoudingen nader te bestuderen (zitten ramen op logische plekken, qua zicht, privacy en gebruiksgemak).

Vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft de commissie de voorkeur mee om de bestaande woning niet te slopen maar te hergebruiken en eventueel woonoppervlak bij te bouwen, zodat de milieu-impact wordt geminimaliseerd. De commissie kan dit niet eisen, dus spreekt enkel deze voorkeur uit en vraagt om deze mogelijkheid te overwegen/onderzoeken. Voor nieuw te bouwen delen wordt de bio-based aanpak toegejuicht.

Advies Omgevingstafel 1 Geluid - Verkeer

Naam: 5.1.2.e

Datum: 11 oktober 2023

Overwegingen

Wet geluidhinder niet van toepassing – akkoord.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Sent: Thu, 16 May 2024 14:40:33 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Alendorperweg 69 Vleuten

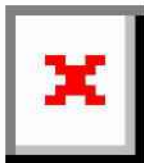
Beste 5.1.2.e

Bedankt voor je reactie. Mijn opdrachtgever treedt voor nu even in conclaaf met de verkopend makelaar. Zij hebben immers het kavel verkocht met toezegging dat er een woning mag komen van 800m3 met toezegging van 5.1.2.e

Ik wacht even af wat daar uit komt en welke stappen mijn opdrachtgevers willen zetten. U kunt ich voorstellen dat het wel een flinke omschakeling is om van 800 m3 terug te gaan naar 600 m3 en dat wil men even zorgvuldig met de verkopend makelaar bespreken alvorens we daar met Stedenbouw verder over kunnen discussieren. Jullie kunnen daar ook weinig aan doen vrees ik.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e |
Architect
ORGA architect
Tel: +5.1.2.e
www.orga-architect.nl

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 16 mei 2024, om 13:48 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 5.1.2.e

Excuus voor de late reactie. Vooralnog blijft de afdeling stedenbouwkunde op het standpunt staan dat er max. 600 m3 gebouwd mag worden, eventueel met de 10% afwijkingsmogelijkheid.

Het lijkt mij goed om een tweede tafel te organiseren en de discussie maar aan tafel aan te gaan. Tenslotte zitten daar alle partijen bij en mogen jullie de gehele sessie aanwezig zijn.

Ik ben bang dat we anders in een impasse belanden. Is dat akkoord?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#)

Van: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#) [@orga-architect.nl](mailto:5.1.2.e@orga-architect.nl)>

Verzonden: woensdag 15 mei 2024 13:34

Aan: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#) [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)>

Onderwerp: Alendorperweg 69 Vleuten

Beste [5.1.2.e](#)

Wij zijn al een hele poos in afwachting van uitsluitel over het wel of niet doorgaan van de toezegging om aan de Alendorperweg een woning te bouwen met een inhoud van 800 m3.

Zoals bekend heeft men in sessie #1 omgevingsoverleg daar afwijzend op gereageerd en verwezen naar de 600 m3 vanuit de beheersverordening.

Is intern dit tussen [5.1.2.e](#) en de afdeling Stedebouw opgehelderd of komt de toezegging te vervallen? Het project ligt nu al maanden stil en we willen nu toch eindelijk wel eens uitsluitel of we verder kunnen met het huidige ontwerp of niet.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2.e](#)

[5.1.2.e](#) | Architect
[<image006.png>](#) ORGA architect
Tel: + [5.1.2.e](#)
www.orga-architect.nl

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

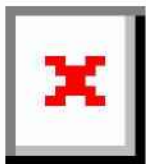
From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Sent: Thu, 25 Apr 2024 09:59:44 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Bedankt voor de informatie. Om helemaal zeker te zijn: Mijn opdrachtgever is tot nu toe verteld dat hij niet mocht slopen omdat er een woning op moest staan, het kavel mocht niet braakliggen (of iets in die trant). Als ik jou goed begrijp is die belemmering er niet (omdat we bezig zijn met ontwikkeling nieuwe woning?? Of überhaupt geen belemmering meer??).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e |
Architect
ORGA architect
Tel: +5.1.2.e
www.orga-architect.nl

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 24 apr. 2024, om 16:59 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2.e

Voor het slopen van de woning is geen omgevingsoverleg nodig. Dit kunt u los van de procedure gewoon aanvragen. Bij deze een koppeling naar de nieuwe procedure. [Sloopactiviteit | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#). Er is geen sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Heeft u nog vragen dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#)

Van: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#)> [@orga-architect.nl](mailto:5.1.2.e@orga-architect.nl)

Verzonden: woensdag 24 april 2024 14:24

Aan: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#)> [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

Onderwerp: Alendorperweg 69

Beste [5.1.2.e](#)

Je hebt me op 16 april geprobeerd te bellen. Ik neem aan over de Alendorperweg. Ik heb nog een aantal keer teruggebeld.

Dus toch even via deze weg waar je over belde? Inmiddels heb ik ook een verzoek/ vraag van de opdrachtgever:

“...Ik krijg inmiddels klachten van omwonenden dat het huis (ondanks dat het dichtgetimmerd is) door “jongeren” wordt gebruikt (lees: gekraakt) in de weekenden. Ik wil daarom de sloopopdracht zsm verlenen. Denk je dat dat mogelijk is nu?...”

Er wordt geklaagd door de omwonende en men wil z.s.m. een slooptraject in kunnen zetten. Hoe maken we dat mogelijk, los van het reguliere overlegtafeltraject?

Met vriendelijke groet,

[5.1.2.e](#)

[<image006.png>](#)

[5.1.2.e](#) | Architect
ORGA architect
Tel: +[5.1.2.e](#)
www.orga-architect.nl

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 16 Apr 2024 16:11:43 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: GU-Z2024-0005590/ (WABO_OM-23-33528) Omgevingsoverleg Alendorperweg 69 te Vleuten

Goedemiddag 5.1.2.e

Dank voor je bericht! Fijn dat je het dossier hebt afgestemd met 5.1.2.e en 5.1.2.e. Persoonlijk respecteer ik de uitkomst zoals door stedenbouw wordt voorgesteld. Ik zal contact opnemen met de gemachtigde.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 16 april 2024 13:55
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: GU-Z2024-0005590/ (WABO_OM-23-33528) Omgevingsoverleg Alendorperweg 69 te Vleuten

5.1.2.e

Ik heb contact opgezocht met 5.1.2.e en 5.1.2.e. Zij waren allebei aanwezig bij een vooroverleg waar het onderstaande besproken is met de initiatiefnemer.

Voor zover ik begrijp zijn hier geen zwart-op-wit toezeggingen gedaan. Wel is de mogelijkheid besproken om medewerking te kunnen verlenen aan meer volume wanneer er een overpad en vergroting van de groene bufferzoné aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd kunnen worden. In het omgevingsoverleg begreep ik dat er over dit overpad nog geen duidelijkheid is. Compenseren voor het extra volume met enkel de groene zoné aan de achterzijde van het perceel is in onze ogen niet voldoende aanleiding om af te wijken van de 600m³ +10%. Daarnaast is er extra aandacht nodig voor een passend ontwerp. Het huidige ontwerp is breed en het extra volume en de enkele bouwlaag zorgen ervoor dat de groene weidse beleving van de Alendorperweg en het Maximapark aangetast wordt. Deze punten zijn ook in het vooroverleg met de Initiatiefnemer, 5.1.2.e, 5.1.2.e en 5.1.2.e besproken. Ten opzichte van het ontwerp uit dit voorgesprek zijn geen aanpassingen gedaan in het ontwerp uit de omgevingstafel.

Het maximale volume voor woningen is een harde limiet waar we in principe nooit van afwijken, zeker niet in het Maximapark. Vanuit het bouwplannenoverleg zien we dit ook niet als een gewenste ontwikkeling. Ik wil hier graag terughoudend in blijven. Het lijkt mij in ieder geval goed als 5.1.2.e en ik allebei zeker aanwezig zijn bij de volgende omgevingstafel.

In principe verandert het stedenbouwkundig advies voor nu dus niet. Als er nog vragen zijn hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e adviseur stedenbouw

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

Stadsplateau 1, Utrecht

9e etage Noord

ma - di - wo - do - (vr)



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 13:26

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: GU-Z2024-0005590/ (WABO_OM-23-33528) Omgevingsoverleg Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e

Kun jij eens naar de bijgevoegde berichten kijken? Er is een spanningsveld ontstaan tussen een toezegging vanuit LR&VDM en het advies dat uit het omgevingsoverleg is gekomen.

Kunnen we komen tot een oplossing voor wat betreft het bouwvolume? Nadien kan ik eventueel een tweede omgevingstafel gaan organiseren. Alvast bedankt voor je reactie!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 9 Apr 2024 13:36:54 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Subject: RE: Alendorperweg 69

Goedemiddag 5.1.2.e

Graag wil ik het volgende voorstellen: Uw vragen en opmerkingen heb ik net doorgezeten naar beide afdelingen en gevraagd of we kunnen komen tot een oplossing?

Laten we daarmee beginnen.

De reactie van beide betrokken collega's wacht ik even af. Nadien zal ik contact met u opnemen en zal er een nadere afstemming plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@orga-architect.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 09:37

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Het is een toezegging geweest bij aankoop van het kavel toen de omgevingswet nog niet van kracht was. U zult begrijpen dat het in tafel #1 afwijzen van die toezegging als een onaangename verrassing kwam voor mijn opdrachtgevers.

De vraag die opkomt is: had 5.1.2.e de toezegging mogen doen? Is er bij die toezegging destijds akkoord door afdeling Stedenbouw geweest? De interne communicatie destijds is mij niet bekend, behalve de uitkomst dat het kavel verkocht is met ruimte om tot 800 m³ te gaan.

Het lijkt me niet zinvol om voor die discussie een officieel tafeloverleg daar aan op te offeren (die bewaar ik graag voor het verder brengen van het daadwerkelijke ontwerp).

In hoeverre is er op dit moment communicatie met 5.1.2.e over deze toezegging?

Wij wachten af wat de uitkomst is van je email en belletje.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e

| Architect
ORGA
architect
Tel: +31
024 663
63 54
www.orga-architect.nl
|

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 8 apr. 2024, om 18:38 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Goedenavond 5.1.2.e

Formeel moet dat via de tafel verlopen. Morgen zal ik er een mailbericht aan wagen en even bellen. Levert dat niets op dan is het prima om contact met hun op te nemen. Laat het morgen weten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]> @orga-architect.nl>

Verzonden: vrijdag 5 april 2024 11:06

Aan: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Alendorperweg 69

Beste [redacted]

Ik pols toch even of er duidelijkheid inmiddels is over hoe de afdeling Stedenbouw wil omgaan met de eerdere toezegging aan 800 m3 mee te werken in afwijking van 600 m3 (+10% afwijking) vanuit de beheersverordening. Op welke termijn mogen wij daar uitsluitel over tegemoet zien?

Met vriendelijke groet,

[redacted]



[redacted]

| Architect
ORGA
architect
Tel: +31
024 663
63 54

www.orga-architect.nl

!

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 25 mrt. 2024, om 12:15 heeft [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2.e

Deze week hoop ik het dossier verder op te pakken. Momenteel zijn we erg druk met het afhandelen van dossier in de huidige software die per 1 april niet meer te gebruiken is.
Kom er op terug.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@orga-architect.nl>

Verzonden: maandag 25 maart 2024 11:03

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Is er al iets bekend over hoe de gemeente om wil gaan met de toezegging van 800 m3 vs. 600 m3 (beheersverordening).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e

Architect
ORGA
architect
Tel: +31
024 663 63
54

www.orga-architect.nl

!

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 14 Mar 2024 09:05:31 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Goedemorgen 5.1.2.e

Dank voor de informatie. Ik zal het eerst intern bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 13:00
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste 5.1.2.e

Ik heb inmiddels van de opdrachtgever coorespondentie ontvangen tussen de gebiedscoördinator en verkopend makelaar. Hieruit blijkt dat er wel degelijk een toezegging is om na sloop een woning te mogen terugbrengen van 800 m3. Graag afdeling stedenbouw hiervan op de hoogte stellen.

Ik zal iig ook 5.1.2.e op de hoogte stellen van de ontwikkelingen en hoop op korte termijn uitsluitel te krijgen of 800 m3 alsnog akkoord is (met graag dan ook de te hanteren bepalings methode).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e

| Architect
ORGA
architect
Tel: +31
024 663
63 54

www.orga-architect.nl

↓

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 11 mrt. 2024, om 14:25 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)> het volgende geschreven:

Geachte 5.1.2.e

Bijgaand ontvangt u het verslag van de eerste omgevingstafel aangaande het adres aan de Alendorperweg 69 in Vleuten. Graag zien wij een aangepast ontwerp tegemoet.

Daarnaast wil ik u er ook op wijzen dat de voorgenomen woning is gesitueerd op een locatie waar veel bomen aanwezig zijn (zie onderstaande uitsnede). Het kappen van bomen ligt in Utrecht erg gevoelig.

Wellicht kunt u overwegen om de nieuwe woning op de bestaande locatie te bouwen. De aanwezige bomen kunnen nog wel eens een belemmering voor het plan gaan vormen.

<image006.png>

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

<[image001.png](#)> <[image002.png](#)> <[image003.png](#)> <[image004.png](#)>

<[image005.png](#)>

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 14 Mar 2024 08:55:21 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Goedemorgen 5.1.2.e

Dank voor het bericht. Het doel van de omgevingstafels is juist bedoeld om met elkaar in gesprek te gaan en te komen tot een haalbaar ontwerp.

Het eerste verslag geeft de koers aan die de gemeente wil varen.

Het lijkt mij goed om uw vraag eerst voor te leggen aan de afdeling stedenbouwkunde. Nadien zal ik inhoudelijk reageren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 10:26
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste 5.1.2.e

Bedankt voor de informatie. Het is, merk ik wel even wennen nu het vooroverleg opgaat in een formelere procedure. Ik had graag ter plaatse de discussie kunnen voeren met de beeldkwaliteitscommissie want ik lees her en der wel te stellige conclusies aangaande de eerste opzet waar we in een discussie al direct uit hadden kunnen komen.

Nu is het aanpassen van een ontwerp voor tafel #2 geen probleem maar vraag me wel af of we dan zonder ruimte voor discussie (want in conclaaf achter gesloten deuren) niet te zeer in reactieve procedure komen die na 4 tafels afgerond dient te zijn.

Of anders gezegd is er naast de 4 tafels nog mogelijkheid om bv. schriftelijk te reageren op een aantal stellingnames uit het verslag?

Maar dat even terzijde. Wat voor dit moment uiterst problematisch is, is het gegeven Stedenbouw niet meegaat in de toezegging vanuit de gebiedscoördinator van Vleuten zijnde dat gemeente zich positief stelt tov een woning van max 800 m3?

Mijn opdrachtgevers zien zich nu voor de situatie dat ca. 420 m2 van hun kavel afgestaan moet worden aan de gemeente, dat er doorgaand langzaamverkeersroute pal naast hun kavel komt, er al voorgesorteerd wordt op bouwen op huidige plek van de huidige woning (liefst ook nog met opnemen van die bestaande woning in de planvorming) en dat het "wisselgeld" van een grotere woning nu dus ook geen mogelijkheid lijkt te zijn.

Voordat wij over kunnen gaan tot herziening van het ontwerp dient dat toch intern wel eerst opgehelderd te worden. Het geoptimaliseerde plan zit momenteel dicht tegen de 800 m3 dus even terug naar 660 m3 is geen gemakkelijke opgave en een zoveelste meloen die opdrachtgever dient te slikken.

Toch ook even praktisch inhakend op een openstaande vraag van destijds: Welke bepalingsmethode hangt er onder de 600/800 m3 binnen de beheersverordening. Ik ben uitgegaan van NEN 2580 maar kom ook regelmatig tegen dat bepaling vanaf gemiddeld maaiveld wordt bepaald tot het constructieve deel van het dak. Niet dat ik daar 140 m3 mee win maar duidelijkheid in bepalingsmethode die gehanteerd wordt kan verdere verassingens omtrent de kuubs voorkomen.

Ik zal met de opdrachtgever de gemaakte afspraken verzamelen en je doen toekomen zodat afdeling Stedenbouw daar verder mee kan. Graag hoor ik nog welke ruimte er is tot reactie op het verslag zodat we afgewogen kunnen bepalen in welke mate het huidige ontwerp tegemoet kan komen aan de opmerkingen die zijn gemaakt in het verslag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 11 mrt. 2024, om 14:25 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Geachte 5.1.2.e

Bijgaand ontvangt u het verslag van de eerste omgevingstafel aangaande het adres aan de Alendorperweg 69 in Vleuten. Graag zien wij een aangepast ontwerp tegemoet. Daarnaast wil ik u er ook op wijzen dat de voorgenomen woning is gesitueerd op een locatie waar veel bomen aanwezig zijn (zie onderstaande uitsnede). Het kappen van bomen ligt in Utrecht erg gevoelig.

Wellicht kunt u overwegen om de nieuwe woning op de bestaande locatie te bouwen. De aanwezige bomen kunnen nog wel eens een belemmering voor het plan gaan vormen.



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](#)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: 5.1.2.e
Subject: Fwd: Alendorperweg 69 Utrecht / gemeentelijke toestemming [ZT101547-14642185]
Date: 9 May 2023 at 08:47
To: 5.1.2.e <5.1.2.e> @orga-architect.nl

H

Hi 5.1.2.e

Hier nog de bevestiging van de gemeente over de afwijking op het bestemmingsplan. Is dit dezelfde vergunning als de bouwvergunning of dienen we hier nog een aparte vergunning voor te krijgen?

Groet,

5.1.2.e

Begin forwarded message:

From: 5.1.2.e <5.1.2.e>
Subject: Fwd: Alendorperweg 69 Utrecht / gemeentelijke toestemming [ZT101547-14642185]
Date: 9 May 2023 at 08:44:52 CEST
To: 5.1.2.e <5.1.2.e> <5.1.2.e>

Begin forwarded message:

From: 5.1.2.e <5.1.2.e>
Subject: Alendorperweg 69 Utrecht / gemeentelijke toestemming [ZT101547-14642185]
Date: 25 October 2022 at 16:33:25 CEST
To: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij nog de mail vanuit de gemeente voor het akkoord op de afwijking ten aanzien van het bestemmingsplan.

Het gedeelte betreffende de achterzijde toevoegen aan het openbaar groen, is een mogelijkheid en geen must. Ze willen dat graag zo groen mogelijk hebben, maar ik kan me voorstellen dat jullie dat ook willen, zodat er minder of geen zicht is op de hockeyvelden en vice versa.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e (maandag, dinsdag, vrijdag aanwezig)
Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters - Zeist
Laan van Beek en Royen 30
3701 AJ Zeist
Telefoon: 030-6920714
www.drieklomp.nl

COUNTRY LIFE & CITY CHIC

Ons nieuwe magazine is weer verkrijgbaar!
Haal gratis een exemplaar af bij 1 van onze 6 vestigingen of schrijf u in via
www.drieklomp.nl/magazine-aanvragen
De digitale versie is [hier](#) te lezen.

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Bekijk [hier](#) onze vernieuwde privacy verklaring.

Van: "5.1.2.e" <5.1.2.e> @utrecht.nl
Datum: 5 juli 2022 om 12:43:41 CEST
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e> @haven1.nl
Onderwerp: RE: Alendorperweg 69 Utrecht twee vragen

Beste 5.1.2.e

Naar aanleiding van ons gesprek vorige week kan ik je melden dat wij in principe ons kunnen vinden in het volgende integrale voorstel:

- Er kan na sloop een woning worden teruggebouwd van max 800 m³ (onder voorbehoud van vergunningverlening). Graag met een zo groen mogelijke inrichting van het perceel, rooilijn in overleg nader te bepalen.
- Voor de woning mag een eigen inrit met bruggetje worden aangevraagd.
- De gemeente wil het pad naast de woning beter gaan onderhouden en gebruiken als langzaam verkeersverbinding (check of deze overal voldoende breed is).
- Aan de achterzijde van het perceel kan een strook grond bij het openbaar groen worden gevoegd.

Ongeveer conform onderstaand plaatje. Zoals gezegd zal voor het afwijken van het bestemmingsplan waarschijnlijk een uitgebreide procedure gevolgd moeten worden. Daarop is inspraak mogelijk, dus wij kunnen geen garanties geven op een positief besluit.

Graag hoor ik of jullie je ook kunnen vinden in dit voorstel.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e










5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma, di, do, vr



Landschappelijke inpas
herontwikkeling Alendorperwe

LEGENDA

-  Nieuwe woning met duidelijke bestemmingsvlak: wonen
-  Nieuwe link vanaf de Alendorperweg
-  Bestaande (gedeeltelijk) split naar het terrein
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen
-  Beukenhaag, 1m. breed, op 1 erfafscheiding langs de kavels
-  Parkeren bij de woning
-  Tuin
-  Kadastrale grens (gepuncteerd) in midden, oostelijk gelegen straat
-  Voorstel voor wijziging kadastrale afstanden, zie ook pag.10

Schaal 1:500 datum: 26-10-2020
Formaat: A3



ALENDORPERWEG 65, VLEUTEN |

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Sent: Tue, 12 Mar 2024 13:00:27 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Re: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten
Attachments: Fwd Alendorperweg 69 Utrecht gemeentelijke toestemming ZT10154714642185.pdf

Beste 5.1.2.e

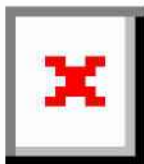
Ik heb inmiddels van de opdrachtgever coorespondentie ontvangen tussen de gebiedscoördinator en verkopend makelaar.

Hieruit blijkt dat er wel degelijk een toezegging is om na sloop een woning te mogen terugbrengen van 800 m3. Graag afdeling stedenbouw hiervan op de hoogte stellen.

Ik zal iig ook 5.1.2.e op de hoogte stellen van de ontwikkelingen en hoop op korte termijn uitsluitel te krijgen of 800 m3 alsnog akkoord is (met graag dan ook de te hanteren bepaling methode).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e |
Architect
ORGA architect
Tel: +5.1.2.e
www.orga-architect.nl

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 11 mrt. 2024, om 14:25 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Geachte 5.1.2.e

Bijgaand ontvangt u het verslag van de eerste omgevingstafel aangaande het adres aan de Alendorperweg 69 in Vleuten. Graag zien wij een aangepast ontwerp tegemoet.

Daarnaast wil ik u er ook op wijzen dat de voorgenomen woning is gesitueerd op een locatie waar veel bomen aanwezig zijn (zie onderstaande uitsnede). Het kappen van bomen ligt in Utrecht erg gevoelig.

Wellicht kunt u overwegen om de nieuwe woning op de bestaande locatie te bouwen. De aanwezige bomen kunnen nog wel eens een belemmering voor het plan gaan vormen.

<image006.png>

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#)

<Verslag omgevingstafel 1 Alendorperweg 69.pdf>

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Sent: Tue, 12 Mar 2024 10:25:34 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Re: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten
Attachments: Verslag omgevingstafel 1 Alendorperweg 69.pdf

Beste 5.1.2.e

Bedankt voor de informatie. Het is, merk ik wel even wennen nu het vooroverleg opgaat in een formelere procedure. Ik had graag ter plaatse de discussie kunnen voeren met de beeldkwaliteitscommissie want ik lees her en der wel te stellige conclusies aangaande de eerste opzet waar we in een discussie al direct uit hadden kunnen komen.

Nu is het aanpassen van een ontwerp voor tafel #2 geen probleem maar vraag me wel af of we dan zonder ruimte voor discussie (want in conclaaf achter gesloten deuren) niet te zeer in reactieve procedure komen die na 4 tafels afgerond dient te zijn.

Of anders gezegd is er naast de 4 tafels nog mogelijkheid om bv. schriftelijk te reageren op een aantal stellingnames uit het verslag?

Maar dat even terzijde. Wat voor dit moment uiterst problematisch is, is het gegeven Stedenbouw niet meegaat in de toezegging vanuit de gebiedscoördinator van Vleuten zijnde dat gemeente zich positief stelt tov een woning van max 800 m3?

Mijn opdrachtgevers zien zich nu voor de situatie dat ca. 420 m2 van hun kavel afgestaan moet worden aan de gemeente, dat er doorgaand langzaamverkeersroute pal naast hun kavel komt, er al voorgesorteerd wordt op bouwen op huidige plek van de huidige woning (liefst ook nog met opnemen van die bestaande woning in de planvorming) en dat het "wisselgeld" van een grotere woning nu dus ook geen mogelijkheid lijkt te zijn.

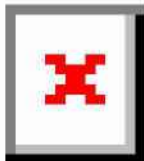
Voordat wij over kunnen gaan tot herziening van het ontwerp dient dat toch intern wel eerst opgehelderd te worden. Het geoptimaliseerde plan zit momenteel dicht tegen de 800 m3 dus even terug naar 660 m3 is geen gemakkelijke opgave en een zoveelste meloen die opdrachtgever dient te slikken.

Toch ook even praktisch inhakend op een openstaande vraag van destijds: Welke bepalingsmethode hangt er onder de 600/ 800 m3 binnen de beheersverordening. Ik ben uitgegaan van NEN 2580 maar kom ook regelmatig tegen dat bepaling vanaf gemiddeld maaiveld wordt bepaald tot het constructieve deel van het dak. Niet dat ik daar 140 m3 mee win maar duidelijkheid in bepalingsmethode die gehanteerd wordt kan verdere verassingen omtrent de kuubs voorkomen.

Ik zal met de opdrachtgever de gemaakte afspraken verzamelen en je doen toekomen zodat afdeling Stedenbouw daar verder mee kan. Graag hoor ik nog welke ruimte er is tot reactie op het verslag zodat we afgewogen kunnen bepalen in welke mate het huidige ontwerp tegemoet kan komen aan de opmerkingen die zijn gemaakt in het verslag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e |
Architect
ORGA architect
Tel: +5.1.2.e
www.orga-architect.nl

Op 11 mrt. 2024, om 14:25 heeft 5.1.2.e < 5.1.2.e [@utrecht.nl](#) het volgende geschreven:

Geachte 5.1.2.e

Bijgaand ontvangt u het verslag van de eerste omgevingstafel aangaande het adres aan de Alendorperweg 69 in Vleuten. Graag zien wij een aangepast ontwerp tegemoet.

Daarnaast wil ik u er ook op wijzen dat de voorgenomen woning is gesitueerd op een locatie waar veel bomen aanwezig zijn (zie onderstaande uitsnede). Het kappen van bomen ligt in Utrecht erg gevoelig.

Wellicht kunt u overwegen om de nieuwe woning op de bestaande locatie te bouwen. De aanwezige bomen kunnen nog wel eens een belemmering voor het plan gaan vormen.



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](#)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Integraal advies Omgevingstafel



Integraal advies van	Omgevingstafel 1
Datum Omgevingstafel	8-2-2024

Voorzitter	5.1.2.e
Secretaris	5.1.2.e
Casemanager	5.1.2.e

Adres	Stadskantoor, Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
Kenmerk	WABO_OM-23-33528-DZ_IGA1-2371
Omschrijving	Het slopen en bouwen van een woning aan de Alendorperweg 69 in Vleuten

	Datum	Wenselijkheid / haalbaarheid
Omgevingstafel 1	08-02-2024	Wenselijkheid

Discipline	Preadvies aanwezig	Knelpunt(en)	Uitgenodigd	Aanwezig
Stedenbouw	✓	ja	ja	ja
Cie. Omgevingskwaliteit	✓	ja	ja	ja
Opgave LR&VDM	✓	nee	nee	nee
Geluid (verkeerslawaai)	✓	nee	nee	nee

Discipline	Knelpunt(en)
Stedenbouw	De dakconstructie en symmetrische opzet van het ontwerp komen niet eerder voor in de omgeving en zorgen ervoor dat het gebouw opvalt. Het Maximapark is een beeldbepalend stadsgezicht. Stedenbouw vindt dat het huidige ontwerp onvoldoende rekening houdt met de omgeving en de daarin bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk om meer aandacht te besteden aan de architectonische inpassing met betrekking tot de omgeving.
Stedenbouw	De woning bedraagt ruim 720m ³ . In de gemeente Utrecht werken we in principe niet mee aan vrijstaande woningen van meer dan 600m ³ , met een mogelijkheid om 10% af te wijken. Het aangeleverde ontwerp is op inhoud niet akkoord.
Cie. Omgevingskwaliteit	Er zijn bezwaren tegen de sterke symmetrische opzet die niet reageert op de omgeving. Het ontwerp keert zich hierdoor te veel van de omgeving af. De zijvleugels zouden kunnen reageren op de schuin aangrenzende straat door deze te verschuiven ten opzichte van elkaar.
Cie. Omgevingskwaliteit	De bestaande bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven en de woning zou deze ruimte kunnen geven. Door de bomen te behouden zal ook veel kwaliteit aan het woongenot worden toegevoegd en eventuele problemen met kapvergunningen worden ontweken.
Cie. Omgevingskwaliteit	Met betrekking tot de architectonische uitwerking is de woning (deels) gebaseerd op bebouwing uit Maleisië. Dat is een interessante, maar geen reguliere keuze en vraagt daarom om een zeer sterke overtuigingskracht. De gedachte aan een klassieke Griekse tempel komt op. Die wordt nu gemist in het ontwerp en het lijkt te veel een opsomming van verschillende wensen en mist een sterk gebaar in één lijn. De timpaan, het groene dak, de luifel zijn enkele van deze elementen die het beeld nu druk maken. Ook de keuze voor een symmetrische kopgevel wordt niet begrepen en er wordt meegegeven om hier een lessenaarsdak te overwegen.

Cie. Omgevingskwaliteit	Er wordt aangeraden de open-dichtverhoudingen nader te bestuderen (zitten ramen op logische plekken, qua zicht, privacy en gebruiksgemak).
Cie. Omgevingskwaliteit	Vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft de commissie de voorkeur mee om de bestaande woning niet te slopen maar te hergebruiken en eventueel woonoppervlak bij te bouwen, zodat de milieu-impact wordt geminimaliseerd. De commissie kan dit niet eisen, dus spreekt enkel deze voorkeur uit en vraagt om deze mogelijkheid te overwegen/onderzoeken. Voor nieuw te bouwen delen wordt de bio-based aanpak toegejuicht.

Extra mondelinge informatie van initiatiefnemer en/of gemachtigde/adviseur uit pitch / vragenronden / gesprek

De panden op de kavel zijn inmiddels grotendeels gesloopt. De wens van de opdrachtgever was om bio-based te ontwerpen, maar ook om een heel omarmend project te krijgen. De nadruk moet liggen op leven in de tuin. Dus heel erg gericht op het zuiden. Het ontwerp is ook vrij zuidgeoriënteerd. Op een eerder ontwerp waren de nodige opmerkingen vanuit Stedenbouw. Die hebben wij ter harte genomen en vervolgens een nieuw ontwerp ingediend.

Het nieuwe ontwerp is compacter. Conceptmatig zijn het twee volumes, verbonden door een meer transparant volume waar de woonkeuken zit. In het middenvolume hebben we gezocht naar een balans tussen enerzijds een omsloten compacter binnenterrein, maar zonder dan het meteen heel erg afgesloten voelt. De straatgevel oogt een stuk levendiger door de bijvolumes, omdat het niet één strakke gevel vormt.

Het wordt volledig bio-based qua constructie, gevel, isolatie. Het idee is om de woning iets verder naar voren te zetten dan het huidige gebouw, op de rooilijn van de andere woningen.

Onze wens is om een rustig geheel te creëren. Vandaar de keuze voor een wat meer symmetrische opzet. Wij zeggen niet dat dit het eindbeeld gaat zijn, maar het is wel onze duidelijke wens om alle functies grondgebonden te hebben. De kavel is zo groot dat het zonde is om er een verdieping op te zetten. Mijn partner heeft heel lang in Maleisië gewoond. Daar willen wij expressie aan te geven, met wat bredere dakovertrekken, zadeldaken met beperkte helling en colonnades. Elementen uit haar jeugd worden daarmee vertaald naar een huidige, eigentijdse interpretatie.

De buurt staat te popelen. We zitten al in de buurtapp. Daar is communicatie. Die hebben het laatste ontwerp gezien. We nemen hen mee in het verhaal. Er staat nu een klein huisje. Dat hebben we wel eens dichtgetimmerd. Dat heeft de lokale jeugd ongedaan gemaakt. Die huizen daar 's avonds en 's nachts en dat brengt overlast met zich mee.

We kiezen voor sloop/nieuwbouw, omdat er veel kinderen zijn waardoor er een groot programma is. Dat was lastig om in het bestaande huisje in te passen. Bij de aankoop van de kavel is aangegeven dat er medewerking vanuit gemeente kan zijn om tot 800 m³ te kunnen bouwen. Dat is een afwijking van de toegestane 600 m³ op grond van de beheersverordening. Daarover is contact geweest met 5.1.2e van de gemeente. De gemeente krijgt een vlak van ca. 420 m² terug in beheer. Daar zijn wat onderhandelingspogingen over en weer.

Belangenafweging op geconstateerde knelpunten met inachtneming van alle preadviezen

Het initiatief is wenselijk, onder de voorwaarde dat het ontwerp wordt aangepast. Enkele aandachtspunten:

- De inhoud van de woning bedraagt ruim 730 m³, terwijl het bestemmingsplan 600 m³ toelaat en de mogelijkheid biedt daar 10% van af te wijken. De overschrijding is te groot.
- Het is wenselijk meer aandacht te besteden aan de architectonische inpassing met betrekking tot de omgeving. De dakconstructie en symmetrische opzet van het ontwerp komen niet eerder voor in de omgeving en zorgen ervoor dat het gebouw teveel opvalt. Het Maximapark is een beeldbepalend stadsgezicht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt in het huidige ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de omgeving en de daarin bestaande bebouwing.

- Het is een bijzondere referentie naar Maleisië. Dat is mooi, maar vraagt veel overtuiging in het ontwerp. Die overtuiging zien we nog onvoldoende. Het geheel geeft een onrustig beeld. Het symmetrische ontwerp past niet in de omgeving want de weg en de kavel zijn ook niet symmetrisch. Het de moeite waard een asymmetrische opzet te onderzoeken.
- Met betrekking tot de architectonische uitwerking is de woning (deels) gebaseerd op bebouwing uit Maleisië. Dat is een interessante, maar geen reguliere keuze en vraagt daarom om een zeer sterke overtuigingskracht. De gedachte aan een klassieke Griekse tempel komt op. Die wordt nu gemist in het ontwerp en het lijkt te veel een opsomming van verschillende wensen en mist een sterk gebaar in één lijn. De timpaan, het groene dak, de luifel zijn enkele van deze elementen die het beeld nu druk maken. Ook de keuze voor een symmetrische kopgevel wordt niet begrepen en er wordt meegegeven om hier een lessenaarsdak te overwegen.

Integraal advies

In Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern is historische lintbebouwing één van de belangrijkste structuren in de stedenbouwkundige opzet. Deze linten worden veelvuldig gebruikt door inwoners en bezoekers van de gemeente om zich te verplaatsen. De Alendorperweg is één van deze linten. In de ruimtelijke strategie Utrecht 2040 staat het volgende: "Behoud grote groene percelen in de bestaande linten en groene hoofdstructuren ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie." Langs de linten is het open groene karakter en de vergezichten richting het landschap erg belangrijk.

Het slopen en bouwen van een woning op deze locatie zien wij als wenselijk, mits voldoende rekening wordt gehouden met het behoud, het herstel en/of een verbetering van het open groene karakter en de natuurlijke vergezichten. Ook is de keuze om de woning meer naar voren te plaatsen op het perceel, en zo beter aan te sluiten op de straat en bij de rest van de bebouwing stedenbouwkundig gezien een wenselijke verbetering.

Het gebouw betreft een symmetrisch ensemble van twee dichte volumes met een tussenvolume. Een aaneenschakeling van volumes is in de omgeving geen uitzondering. Het gebouw komt qua breedte overeen met eerder vergunde woningen in de omgeving en de grote van het perceel geeft voldoende zicht over het perceel en behoud het open groene karakter van het perceel.

De dakconstructie en symmetrische opzet van het ontwerp komen niet eerder voor in de omgeving en zorgen ervoor dat het gebouw opvalt. Het Maximapark is een beeldbepalend stadsgezicht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt in het huidige ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de omgeving en de daarin bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk meer aandacht te besteden aan de architectonische inpassing met betrekking tot de omgeving.

De woning bedraagt ruim 720 m³. In de gemeente Utrecht werken we in principe niet mee aan vrijstaande woningen van meer dan 600 m³, met een mogelijkheid om 10% af te wijken. Het aangeleverde ontwerp is op inhoud daarom niet akkoord.

Verder is de afstand tot de straat voldoende en in verhouding tot de buurpanden. De woning is niet breder dan andere woningen en er is voldoende maat van de zijgevel tot de erfgronden. Er zijn wel bezwaren tegen de sterke symmetrische opzet die niet reageert op de omgeving. Het ontwerp keert zich hierdoor te veel van de omgeving af. De zijvleugels zouden kunnen reageren op de schuin aangrenzende straat door deze te verschuiven ten opzichte van elkaar.

De bestaande bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven en de woning zou deze ruimte kunnen geven. Door de bomen te behouden zal ook veel kwaliteit aan het woongenot worden toegevoegd en eventuele problemen met kapvergunningen worden ontweken.

Met betrekking tot de architectonische uitwerking is de woning (deels) gebaseerd op bebouwing uit Maleisië. Dat is een interessante, maar geen reguliere keuze en vraagt daarom om een zeer sterke overtuigingskracht. De gedachte aan een klassieke Griekse tempel komt op. Die wordt nu gemist in het ontwerp en het lijkt te veel een opsomming van verschillende wensen en mist een sterk gebaar in één lijn. De timpaan, het groene dak, de luifel zijn enkele van deze elementen die het beeld nu druk maken. Ook de keuze voor een symmetrische kopgevel wordt niet begrepen en er wordt meegegeven om hier een lessenaarsdak te overwegen.

Daarnaast raadt ze aan de open-dichtverhoudingen nader te bestuderen (zitten ramen op logische plekken, qua zicht, privacy en gebruiksgemak).

Vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft de commissie de voorkeur mee om de bestaande woning niet te slopen maar te hergebruiken en eventueel woonoppervlak bij te bouwen, zodat de milieu-impact wordt geminimaliseerd. De commissie kan dit niet eisen, dus spreekt enkel deze voorkeur uit en vraagt om deze mogelijkheid te overwegen/onderzoeken. Voor nieuw te bouwen delen wordt de bio-based aanpak toegejuicht.

Conclusie door voorzitter	Gezien de genoemde belangenafweging wordt geconcludeerd dat het initiatief wenselijk is onder voorbehoud van een aantal aanpassingen en duidelijkheid over eventuele bomenkap.
---------------------------	---

Verzoek aan initiatiefnemer om een inventarisatieplan m.b.t. de bomen aanleveren (wat is de stamdikte, leeftijd e.d. en een groencompensatieplan).

From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 8 Mar 2024 16:18:05 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e"
<5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e"
<5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)
Attachments: Verslag omgevingstafel 1 Alendorperweg 69.rtf

Dag allen,

Dank voor jullie terugkoppeling. In de bijlage vinden jullie het definitieve verslag van de eerste omgevingstafel m.b.t. het bouwen van een woning aan de Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Juridisch medewerker

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Op woensdag afwezig



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 5 maart 2024 14:36
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Hoi allen,

Op 8 februari is de eerste omgevingstafel geweest m.b.t. het bouwen van een woning aan de Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528).

Met enige vertraging vinden jullie in de bijlage het concept-verslag.

Lukt het jullie wellicht om a.s. donderdag aan te geven of jullie opmerkingen hebben?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Juridisch medewerker

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Op woensdag afwezig



Gemeente Utrecht

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 17:23

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

5.1.2.e ; 5.1.2.e

Onderwerp: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Tijd: donderdag 8 februari 2024 10:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadskantoor (Stadsplateau 1, 3521AZ Utrecht) - 6e etage - zaal W42

Beste genodigden,

Hierbij een nieuwe reservering voor de omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528). Mocht uw deelname na bestudering van de adviezen niet nodig zijn dan ontvangt u uiterlijk 3 dagen voor aanvang van de omgevingstafel een annulering. Zo niet dan ontvangt u alle uitgebrachte preadviezen.

Voorzitter: 5.1.2.e

Casemanager: 5.1.2.e 5.1.2.e

Secretaris: 5.1.2.e

Na 11.30 uur is er 15 minuten een evaluatie met alle interne deelnemers, tussen 11.45 en 12.00 uur is er nog tijd voor een evaluatie met het begeleidingsteam, de voorzitter en de casemanager.

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 370 608 789 80

Wachtwoordcode: DmQVvY

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 5 Mar 2024 21:11:06 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Hoi 5.1.2.e

Prima, ik wacht het rustig af! Herkenbaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 5 maart 2024 13:29
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Hoi 5.1.2.e

Goed dat je het zegt. Ik was ermee bezig, maar toen kwam er vanalles tussen. Ik ga er meteen mee verder.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Juridisch medewerker

5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Op woensdag afwezig



Gemeente Utrecht

5.1.2.e 5.1.2.e < 5.1.2.e @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 4 maart 2024 17:50

Aan: 5.1.2.e < 5.1.2.e @utrecht.nl>

Onderwerp: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste 5.1.2.e

Misschien heb ik iets over het hoofd gezien maar klopt het dat er nog geen verslag is van de omgevingstafel 1 aangaande de Alendorperweg 69 te Vleuten? Maak jij deze of iemand anders? Hoor het graag. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 15 Feb 2024 10:52:49 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Omgevingsoverleg WABO_OM-23-33528-Z_BP-27380

Hey 5.1.2.e

Fijn dat je de vraag van 5.1.2.e even mailt. 5.1.2.e
5.1.2.e De stukken mag je overigens gewoon verstrekken of aan hem laten zien. Geen enkel probleem.
Heb je nog vragen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 14 februari 2024 16:20
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Omgevingsoverleg WABO_OM-23-33528-Z_BP-27380

5.1.2.e

Ik sprak net met 5.1.2.e van BBM over het bomenplan van de Alendorperweg 69 te Vleuten.
We hebben vorige week even kort met hem gesproken dat hij eventueel bij de volgende Omgevingstafel aanwezig zou kunnen zijn.
Nu sprak hij mij net aan of ik hem het één en ander kon vertellen over de plannen. Nu kan hij dit morgen niet bespreken maar vrijdag zou wel kunnen.
Ik weet dat je vrijdag niet aanwezig bent, maar heb je eventueel morgen even tijd om te kijken met mij wat handig is om hem te bespreken over dit plan met betrekking op het bomenplan van de Alendorperweg 69 te Vleuten?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Fri, 9 Feb 2024 10:37:55 +0100
To: "agendaomgevingsoverleg" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Goedemorgen,

Ik heb zojuist deze tekst nog aan het advies toegevoegd:

Vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft de commissie de voorkeur mee om de bestaande woning niet te slopen maar te hergebruiken en eventueel woonoppervlak bij te bouwen, zodat de milieu-impact wordt geminimaliseerd. De commissie kan dit niet eisen, dus spreekt enkel deze voorkeur uit en vraagt om deze mogelijkheid te overwegen/onderzoeken. Voor nieuw te bouwen delen wordt de bio-based aanpak toegejuicht.

5.1.2.e
 5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
 Gemeente Utrecht
 Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 12:55
Aan: agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Dag allen,

Ik heb het welstandsadvies zojuist in Squit gezet, zodat het gebruikt kan worden voor het verslag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
 5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 8 Feb 2024 10:00:28 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Subject: RE: ontwerp update Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Bent u aanwezig bij de omgevingstafel? Via uw mobiele nummer krijg ik momenteel geen reactie. Verneem het graag. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Verzonden: woensdag 7 februari 2024 09:32
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: ontwerp update Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Hierbij ook het eerdere plan van tijdens de zomer van het verkennend gesprek

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e

| Architect
ORGA
architect
Tel: +31
024 663
63 54
[www.orga-
architect.nl](http://www.orga-architect.nl)
!

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 6 feb. 2024, om 21:46 heeft [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#) [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)> het volgende geschreven:

Beste [5.1.2.e](#)

Het document heb ik net toegevoegd aan het dossier. Het verkennende document van de afdeling stedenbouwkunde heb ik zo niet voor handen. Als ik dat morgenochtend ontvang kan ik het nog verwerken. Morgenmiddag ben ik niet beschikbaar.

De overige vragen kunnen we donderdag wel bespreken.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2.e](#) [5.1.2.e](#)

Procesmanager [5.1.2.e](#)

[5.1.2.e](#)

[5.1.2.e](#)

[5.1.2.e](#) [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#)

Van: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#) [@orga-architect.nl](mailto:5.1.2.e@orga-architect.nl)>

Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 17:34

Aan: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#) [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)>

CC: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#)>

Onderwerp: ontwerp update Alendorperweg 69

Beste [5.1.2.e](#)

Hierbij stuur ik je nog een aangepaste versie op het eerdere ontwerp. Hierin hebben we al wel opmerkingen en aandachtspunten, vanuit afdeling stedenbouw op het verkennende document van 30-08-2023, ter harten genomen.

Indien het handig is dat document komende donderdag nog ter spraken te brengen/ te laten zien dan hoor ik dat graag. Mocht dit verkennende document niet meer aanwezig zijn dan verneem ik dat graag en stuur ik deze ook nog toe.

Ook nog een praktisch aspect waarbij ik niet weet of daar ruimte is voor het overleg maar wat de opdrachtgever iig ingang wil gaan zetten: de sloop van de bestaande lege woning. Er zijn signalen vanuit de omgeving dat de overlast van hangjongeren aan het toenemen is en men wil als toekomstige goede bureu gehoor geven aan sloop van de woning zodat er geen overlast plek meer is.

Kan een slooppcedure, onafhankelijk van het OPA traject voor de nieuwe woning al ingang worden gezet en wat is daar momenteel, onder de nieuwe wetgeving voor nodig?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

<image006.png>  | Architect
ORGA architect
Tel: +5.1.2.e
www.orga-architect.nl

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 7 Feb 2024 23:01:18 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten
Attachments: Alendorperweg 69 te Vleuten preadviezen.docx

Beste collega's,

Bijgaand het ingevulde formulier met de preadviezen.

Samengevat komt het erop neer dat de Supervisor (5.1.2.e van West8) graag rechtstreeks contact met de initiatiefnemer wil (dit is recent toegevoegd).

Verder verwijst 5.1.2.e naar de afdeling stedenbouwkunde en welstand. Zij hebben hun mening hierover klaar.

Vanuit investeren en exploiteren zou een reactie komen, Echter is deze uitgebleven.

De afdeling stedenbouwkunde en welstand zullen bij de tafel leidend zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Verslag Omgevingstafel Midden:

Squitkenmerk: WABO_OM-23-33528-DZ_IGA1-2371

Omschrijving: het slopen en bouwen van een woning

Rayon	West
Voorzitter	5.1.2.e
Casemanager	5.1.2.e
Secretaris	5.1.2.e

Omgevingstafels

Wenselijkheid 1 februari 2024

Volgende tafel

Afdeling	Naam
Stedenbouw	5.1.2.e
Gebiedscoördinator	5.1.2.e
Investeren	5.1.2.e
Commissie Omgevingskwaliteit	5.1.2.e
Initiatiefnemer	5.1.2.e
Architect initiatiefnemer	5.1.2.e

Verslag Omgevingstafel Wenselijkheid

Initiatiefnemer licht het initiatief mondeling toe

Adviseurs geven kort een conclusie van het uitgebrachte preadvies:

LR&VDM (gebiedscoördinator)

Het plan is geschikt om te bespreken in een Omgevingstafel overleg, met initiatiefnemers (mss eerst een half uur intern, daarna met initiatiefnemers?)

Uit te nodigen: stedenbouw en welstand (en ik bij het interne deel)

Het betreft een sloop-nieuwbouw van een bestaande woning. In principe gaat de parksupervisor West8 hier niet over. Gezien de ligging van de locatie en uitstraling richting park ga ik het plan wel voorleggen, maar Welstand heeft hier uiteindelijk de adviesrol.

Maar even voordat het verkeerd gaat: wij zijn hier niet tegen. Het gaat om sloop nieuwbouw. Dus vooral welstand en stedenbouw moeten hier iets van vinden.

Wij willen met de eigenaren afspraken maken over eventuele overdracht van een stukje grond.

LR&VDM (uiterlijk bouwwerk)

De Supervisor (5.1.2.e van West8) heeft kennisgenomen van het plan. Hij heeft een aantal opmerkingen en aandachtspunten die hij graag met de indieners wil bespreken. Het verzoek is of ze een afspraak met hem willen inplannen. Ze kunnen daarvoor rechtstreeks contact opnemen met het bureau, tel. nr. +31 (0) 10 485 5801

Commissie omgevingskwaliteit

Dag allen, ik had geen tijd ons advies in Squit te zetten. Maar we hebben het en ik ben er morgen bij.

Investeren en exploiteren

Dit dossier is nog niet aan iemand van I&E toegewezen in SquitXO. Helaas kan niemand van I&E hier fysiek bij aanwezig zijn. Zou je ons (5.1.2.e en ik) de stukken kunnen doorsturen zodat een van ons per mail een preadvies kunnen geven. Mocht een preadvies nodig zijn dan zullen wij jullie dit mailen.

Geen reactie meer ontvangen.

Stedenbouw

Negatief advies

Het plan bevindt zich in een gebied waar Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen van toepassing is. Het slopen en bouwen van een woning is binnen de regels van Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen niet toegestaan. Er is door stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt.

In Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern is historische lintbebouwing één van de belangrijkste structuren in de stedenbouwkundige opzet. Deze linten worden veelvuldig gebruikt door inwoners en bezoekers van de gemeente om zich te verplaatsen. De Alendorperweg is één van deze linten. In de ruimtelijke strategie Utrecht 2040 staat het volgende; : “Behoud grote groene percelen in de bestaande linten en groene hoofdstructuren ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie.” Langs de linten is het open groene karakter en de vergezichten richting het landschap erg belangrijk.

Stedenbouwkundig zien we het slopen en bouwen van een woning op deze locatie niet als onwenselijk, mits deze voldoende rekening houdt met het behoud, het herstel en of een verbetering van het open groene karakter en de natuurlijke vergezichten. Ook is de keuze om de woning meer naar voren te plaatsen op het perceel, en zo beter aan te sluiten op de straat en bij de rest van de bebouwing stedenbouwkundig gezien een wenselijke verbetering. Aan de hand van het aangeleverde ontwerp hebben we het volgende advies opgesteld:

De plaatsing van het gebouw in het landschap, parallel aan de straat houdt onvoldoende rekening met de omgeving. Het open karakter en de vergezichten naar het landschap worden aanzienlijk verminderd. Ook is de voorgevel van het gebouw niet representatief. Waardoor deze zich afkeert van de omgeving. Daarnaast is het Maximapark een beeldbepalend stadsgezicht. Wij vinden dat het huidige ontwerp onvoldoende rekening houdt met de omgeving en de daarin bestaande bebouwing.

Stedenbouw adviseert het ontwerp aan te passen en met de volgende punten rekening te houden:

- Behoud of versterking van het open groene karakter van kavels langs historische lintbebouwing
- Behoud of versterking van natuurlijke vergezichten

Bijvoorbeeld door de woning in de lengterichting te plaatsen i.p.v. parallel aan de weg of de breedte van de woning verminderen waardoor vergezichten langs de woning ontstaan

De conclusie is dat er stedenbouwkundig gezien geen goede aanleiding is, om een uitzondering te maken op Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen, met als hoofdargument dat het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de omgeving; hieruit volgt een negatief advies van stedenbouw.

Vervolgactie adviseur:	
Vervolgactie Casemanager:	
Resultaat wenselijkheid:	akkoord/ (nog) niet akkoord*
Resultaat haalbaarheid:	akkoord op schetsontwerp/definitiefontwerp / (nog) niet akkoord op schetsontwerp/definitiefontwerp*
Doel volgende tafel:	haalbaarheid/ haalbaarheid en wenselijkheid/ wenselijkheid*

- **Vetdrukken wat van toepassing is**

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 7 Feb 2024 11:01:22 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste collega's,

Zoals afgesproken heb ik vanmorgen aangaande het dossier aan de Alendorperweg 69 in Vleuten contact opgenomen met

5.1.2.e en 5.1.2.e

5.1.2.e heeft aangegeven dat hij vanmiddag advies geeft. 5.1.2.e legt de bal bij stedenbouw en welstand neer.

PA Aansluitend zal ik het formulier met de preadviezen opmaken. Dat zal vanavond worden. Zal het formulier naar jullie mailen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 7 Feb 2024 10:12:16 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Re: SPOEDVERZOEK WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Hoi 5.1.2.e
PA 5.1.2.e het is mijn vrije dag, dus dat lukt niet.
Maar even voordat het verkeerd gaat: wij zijn hier niet tegen. Het gaat om sloop nieuwbouw. Dus vooral welstand en stedenbouw moeten hier iets van vinden.
Wij willen met de eigenaren afspraken maken over eventuele overdracht van een stukje grond.

Gr 5.1.2.e
Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)
From: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Tuesday, February 6, 2024 9:50:39 PM
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: SPOEDVERZOEK WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e
Kun jij morgen voor 10:30 uur motiveren waarom je negatief tegen het plan aan de Alendorperweg 69 in Vleuten aankijkt? De juristen vragen hierom en donderdag is er al een omgevingstafel gepland.
Het is daarom van belang dat de preadviezen goed op papier staan.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e [@utrecht.nl](#)
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 6 Feb 2024 21:57:57 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste 5.1.2.e

Zie jij kans om woensdag voor de middag nog een algemeen advies te geven aangaande het dossier aan de Alendorperweg 5.1.2.e? Vandaag heb ik nog een aangepast ontwerp ontvangen.

Ik realiseer mij dat het erg kort dag is maar waardeer het bijzonder als er iets op papier staat. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 6 Feb 2024 21:46:29 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Subject: RE: ontwerp update Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Het document heb ik net toegevoegd aan het dossier. Het verkennende document van de afdeling stedenbouwkunde heb ik zo niet voor handen. Als ik dat morgenochtend ontvang kan ik het nog verwerken. Morgenmiddag ben ik niet beschikbaar.

De overige vragen kunnen we donderdag wel bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@orga-architect.nl>

Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 17:34

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: ontwerp update Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Hierbij stuur ik je nog een aangepaste versie op het eerdere ontwerp. Hierin hebben we al wel opmerkingen en aandachtspunten, vanuit afdeling stedebouw op het verkennende document van 30-08-2023, ter harten genomen. Indien het handig is dat document komende donderdag nog ter spraken te brengen/ te laten zien dan hoor ik dat graag. Mocht dit verkennende document niet meer aanwezig zijn dan verneem ik dat graag en stuur ik deze ook nog toe.

Ook nog een praktisch aspect waarbij ik niet weet of daar ruimte is voor het overleg maar wat de opdrachtgever iig ingang wil gaan zetten: de sloop van de bestaande lege woning. Er zijn signalen vanuit de omgeving dat de overlast van hangjongeren aan het toenemen is en men wil als toekomstige goede burens gehoor geven aan sloop van de woning zodat er geen overlast plek meer is.

Kan een sloopprocedure, onafhankelijk van het OPA traject voor de nieuwe woning al ingang worden gezet en wat is daar momenteel, onder de nieuwe wetgeving voor nodig?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e

| Architect
ORGA
architect
Tel: +31
024 663
63 54
[www.orga-
architect.n](http://www.orga-architect.nl)
l

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Voorlopig Ontwerp

Woning Vleuten

5.1.2.e



en

5.1.2.e



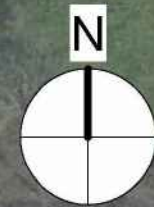


Situatie luchtfoto

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente: Vleuten
Sectie: F
Perceel: 6237

TEKENING		
459-007		
PROJECT		
Woning Vleuten		
DATUM	FORMAAT	
06/02/24	ISO A3	
SCHAAL	FASE	TEKENAAR
1:500	SO	-
Nr. Datum	Tek.	Opmerking



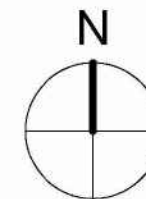


Kadastrale gegevens

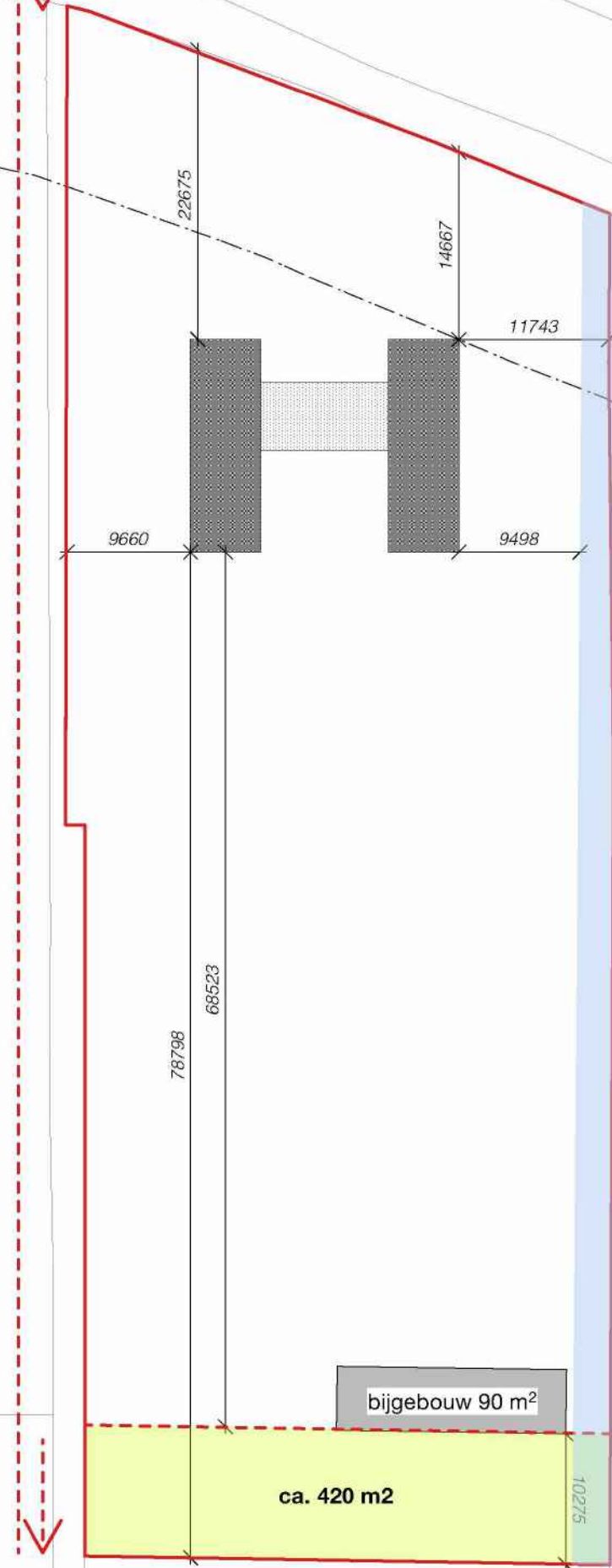
Kadastrale gemeente: Vleuten
 Sectie: F
 Perceel: 6237
 Perceel opp: ca. 4775 m²

Situatie kadaster

TEKENING		
459-008		
PROJECT		
Woning Vleuten		
DATUM	FORMAAT	
06/02/24	ISO A3	
SCHAAL	FASE	TEKENAAR
1:500	SO	-
Nr. Datum	Tek.	Opmerking



langzaam verkeersroute?



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente: Vleuten
Sectie: F
Perceel: 6237
Perceel opp: ca. 4775 m²

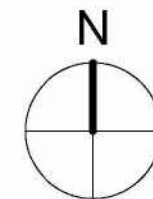
bijgebouw 90 m²

ca. 420 m²

10275

Maatgegevens woning

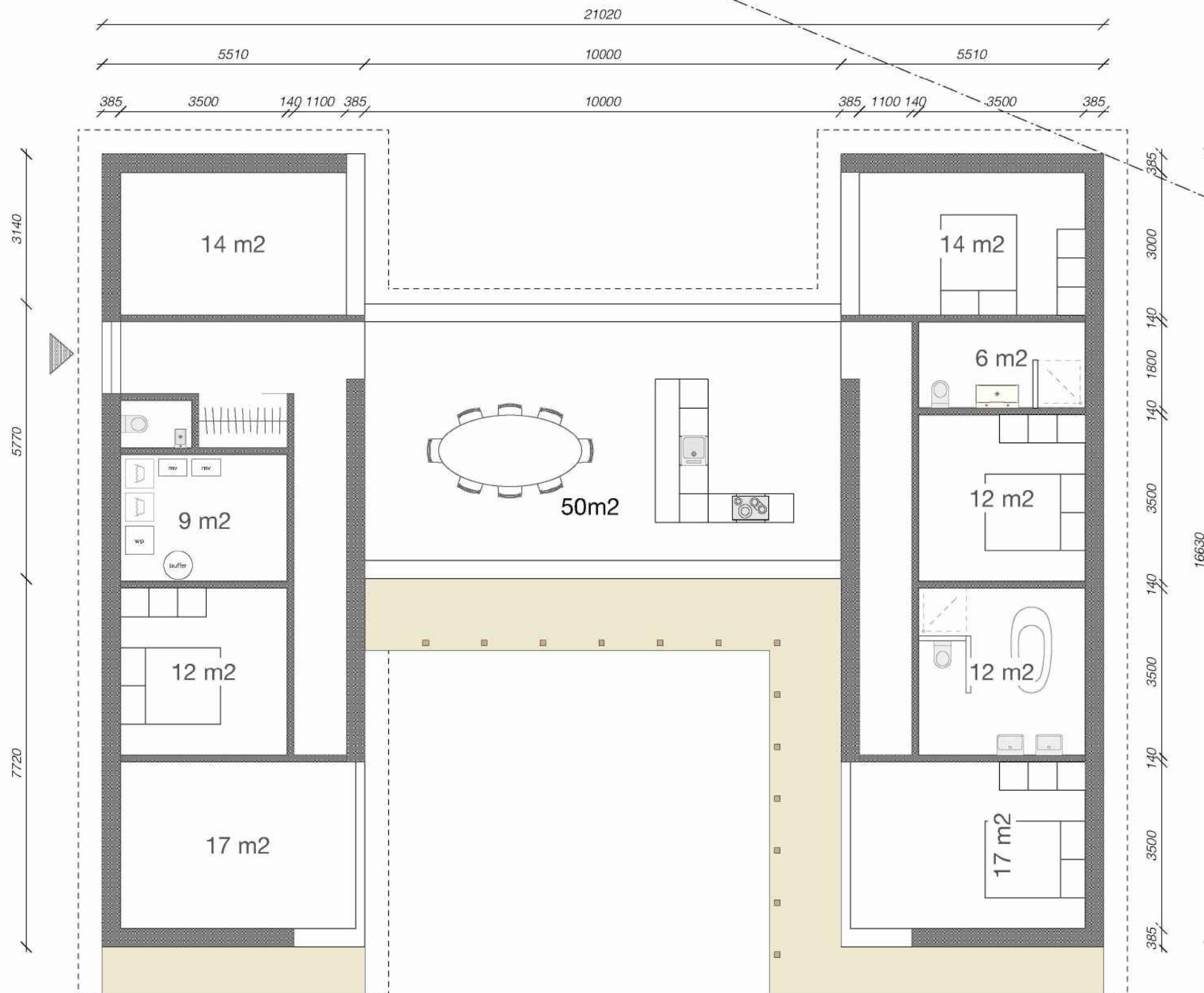
BO: 275 m²
GBO: 207 m²
BVO: 241 m²
BI: 785 m³



Structuurschema

TEKENING		
459-009		
PROJECT		
Woning Vleuten		
DATUM	FORMAAT	
06/02/24	ISO A3	
SCHAAL	FASE	TEKENAAR
1:500	SO	-
Nr. Datum	Tek.	Opmerking





Plattegrond

TEKENING		
459-100		
PROJECT		
Woning Vleuten		
DATUM	FORMAAT	
06/02/24	ISO A3	
SCHAAL	FASE	TEKENAAR
1:100	SO	-
Nr. Datum	Tek.	Opmerking





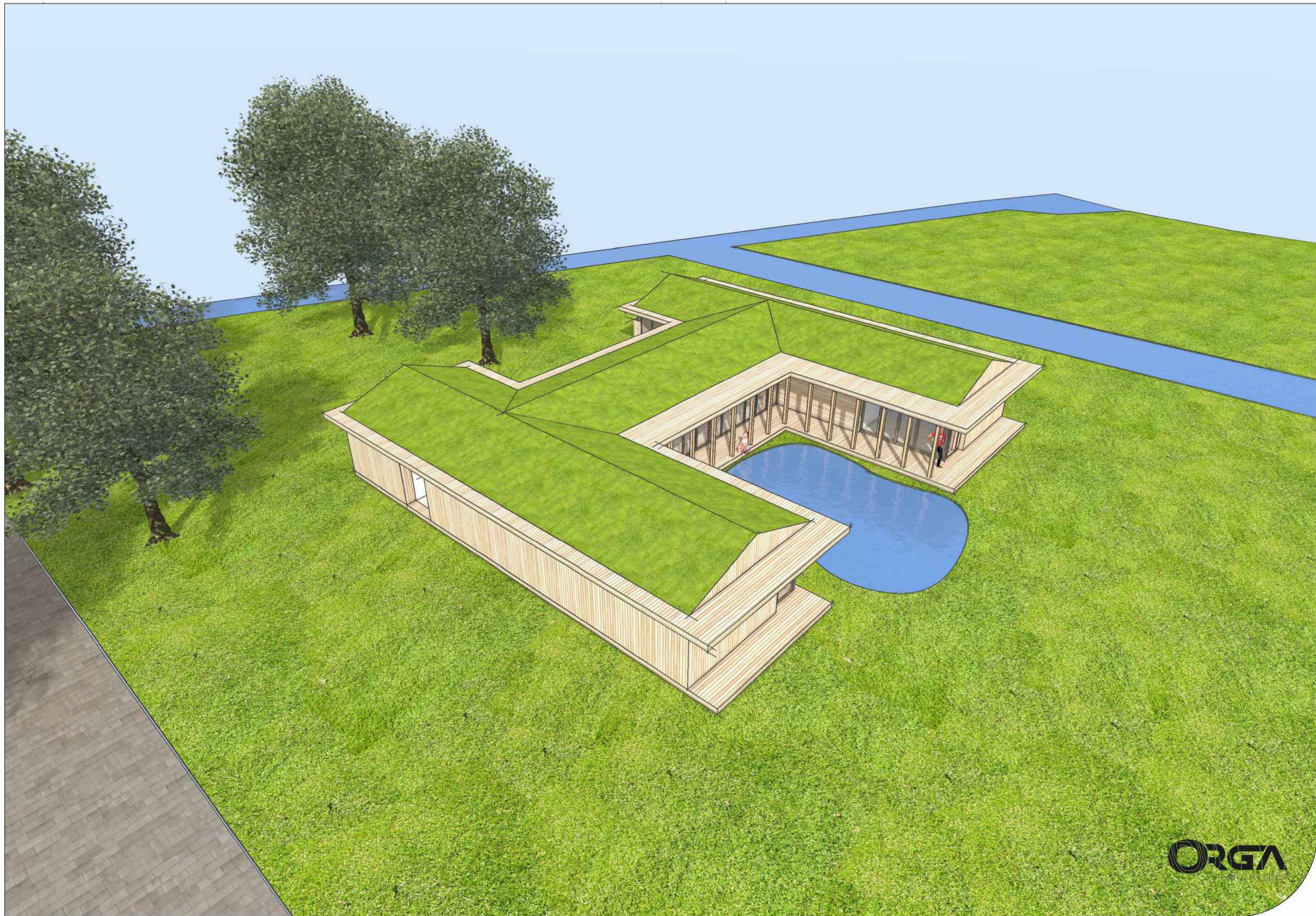
+3700

+2700

MV=0







From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 6 Feb 2024 10:21:55 +0100
To: "agendaomgevingsoverleg" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Ha 5.1.2.e

Graag stel ik voor de tafel door te laten gaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 09:21
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

5.1.2.e
Zie onderstaand.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Vergunningen
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 17:17

Aan: agendaomgevingsoverleg

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Geweigerd: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Tijd: donderdag 8 februari 2024 10:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadskantoor (Stadsplateau 1, 3521AZ Utrecht) - 6e etage - zaal W42

Ik kan op dit moment niet.

Als het ontwerp besproken wordt is dat geen probleem. Als er ook over de grondposities/ ruil gesproken wordt dan graag een andere afspraak plannen.

Gr 5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Sat, 3 Feb 2024 16:35:15 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Hoi 5.1.2.e

Nu ik toch voor het dossier met windmolens aan de slag moest pak ik jouw mailbericht ook gelijk maar mee.

Normaalgesproken adviseert in een daarvoor aangewezen gebied in LR&VDM een supervisor. Welstand volgt dan dit advies. Om die reden heb ik met 5.1.2.e afgesproken dat ik hem informeer als er een tafel is en laat het aan hem of hij aan wil sluiten. Als dat niet het geval is zet ik geen deelzaak voor de commissie Omgevingskwaliteit uit. Dit heeft dan geen zin. 5.1.2.e aangeeft wel aan te willen sluiten doe ik dat wel. Het werkt dus in LR&VDM net even anders. Vandaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 08:54
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Goedemorgen 5.1.2.e

Als ik kijk naar de zaak dan lijkt het alsof er geen toets is uitgezet voor de commissie Omgevingskwaliteit waarmee ik ook de reactie 5.1.2.e kan begrijpen.
Mocht ik iets over het hoofd zien dan hoor/lees ik dat graag.
Wil je mij in iedergeval voorzien van een reactie?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e)

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 18:49

Aan: agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e >; 5.1.2.e

<5.1.2.e @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Ik accepteer de uitnodiging voor de tafel, maar zeer kortaf dit. En 5.1.2.e komt maandag net terug van vakantie en zit helemaal vol. Dus geen idee of ik tegen die tijd met een advies kan komen.....

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 17:22

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

Onderwerp: Omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528)

Tijd: donderdag 8 februari 2024 10:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stads kantoor (Stadsplateau 1, 3521AZ Utrecht) - 6e etage - zaal W42

Beste genodigden,

Hierbij een nieuwe reservering voor de omgevingstafel Alendorperweg 69 (WABO_OM-23-33528). Mocht uw deelname na bestudering van de adviezen niet nodig zijn dan ontvangt u uiterlijk 3 dagen voor aanvang van de omgevingstafel een annulering. Zo niet dan ontvangt u alle uitgebrachte preadviezen.

Voorzitter: 5.1.2.e

Casemanager: 5.1.2.e 5.1.2.e

Secretaris: 5.1.2.e

Na 11.30 uur is er 15 minuten een evaluatie met alle interne deelnemers, tussen 11.45 en 12.00 uur is er nog tijd voor een evaluatie met het begeleidingsteam, de voorzitter en de casemanager.

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 370 608 789 80

Wachtwoordcode: DmQVVY

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Planner Omgevingstafel

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 31 Jan 2024 09:50:21 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69

In dat geval willen wij dus zeker adviseren. Maar voor morgen gaat mij zeker niet meer lukken. Zou er een deelzaak welstand aangemaakt kunnen worden?

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 09:21
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69

Hoi 5.1.2.e

Bedankt voor je snelle reactie.
Ik lees in Squit dat de supervisor hier juist niet op zit en welstand aan zet is?

Toelichting beoordeling

Het plan is geschikt om te bespreken in een Omgevingstafel overleg, met initiatiefnemers (mss eerst een half uur intern, daarna met initiatiefnemers?)
Uit te nodigen: stedenbouw en welstand (en ik bij het interne deel)

Het betreft een sloop-nieuwbouw van een bestaande woning. In principe gaat de parksupervisor West8 hier niet over. Gezien de ligging van de locatie en uitstraling richting park ga ik het plan wel voorleggen, maar Welstand heeft hier uiteindelijk de adviesrol.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Jurist VTH

5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving





Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 15:29

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69

5.1.2.e

Ik zie dat er een supervisor op zit. Wij volgen dat advies in de regel. Eigenlijk zou die erbij moeten zitten en niet wij. Ik zie dat de supervisor om een gesprek met de aanvrager heeft gevraagd. Ik laat het initiatief bij hen. Ik zie ook geen advies, dus zou niet weten wat ik bij de tafel zou moeten doen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 10:35

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69

Ha 5.1.2.e

A.s. donderdag 1 feb. 10:30 – 12:00 uur staat er een omgevingstafel gepland voor het realiseren van een woning (sloop en nieuwbouw). Er zijn niet echt tekeningen beschikbaar, wel een paar impressies, zie onderstaande kopie. Wil jij aansluiten? Hoor het graag. Alvast bedankt!



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "agendaomgevingsoverleg"
Sent: Tue, 30 Jan 2024 16:53:49 +0100
To: "<5.1.2.e>" "<5.1.2.e>" <@utrecht.nl>
Subject: FW: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69 geannuleerd

5.1.2.e

Zie onderstaand mailtje. Graag contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e <@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

dinsdag t/m vrijdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: <5.1.2.e> <5.1.2.e> <@orga-architect.nl>

Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 16:43

Aan: agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e> <@utrecht.nl>

CC: <5.1.2.e>; <5.1.2.e> <5.1.2.e>

Onderwerp: Re: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69 geannuleerd

Beste <5.1.2.e>

Kunt u duiden wat de rede van afzegging is? Ik ben druk bezig met de voorbereidingen van het gesprek waarin we ook uitkomsten van het verkennende gesprek eind 2023 al hebben opgepakt.

Zeker de situatie van het kavel: aangekocht onder beheersvergunning, nu met de omgevingswet inwerking geheel herziene opzet van wat voorheen het bestemmingsplan (met dus beheersverordening) was.

Op het omgevingsloket met de interactieve kaart is in het geheel niet meer overzichtelijk te achterhalen waar we aan toe zijn.

Dit eerste daadwerkelijk omgevingstafel overleg zou hopelijk wat meer inzicht kunnen geven in de haalbaarheid van de plannen en onder welke voorwaarden. Ik betreur het dan ook om te moeten vernemen dat deze afspraak nu komt te vervallen.

Ik hoop spoedig van de heer 5.1.2.e te vernemen wat de aanleiding is van afzegging en op welke termijn we dan wel om tafel kunnen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 30 jan. 2024, om 16:26 heeft agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Namens de heer 5.1.2.e wil ik u mededelen dat de omgevingstafel Alendorperweg 69 die op donderdag 1 februari gepland stond niet meer doorgaat.

Er wordt één van deze dagen een nieuwe afspraak ingepland. Hiervoor krijgen jullie een nieuwe uitnodiging toegestuurd.

Indien jullie nog vragen hebben hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Planner Omgevingstafel

From: "agendaomgevingsoverleg"
Sent: Tue, 30 Jan 2024 16:52:49 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69 geannuleerd

5.1.2.e

Zie onderstaande mail. Graag contact opnemen met de heer.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

dinsdag t/m vrijdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 16:30

Aan: agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e> @orga-architect.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: Re: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69 geannuleerd

Beste 5.1.2.e

Dit is onacceptabel. Wij wachten al maanden op een inhoudelijk gesprek over ons bouwplan. Graag opgaaf van redenen waarom het niet door kan gaan.

Mvg,

5.1.2.e

5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 30 Jan 2024 13:35:03 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Ik heb net het verzoek aan het secretariaat gedaan om de afspraak te verplaatsen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 13:15
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Hoi 5.1.2.e

Ja, dit is inderdaad wat ik bedoelde: welstand moet adviseren.
Ik hoor graag zodra de annulering/verplaatsing definitief is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Jurist VTH

5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving





Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 11:32

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Ha 5.1.2.e

Even de zaken op een rijtje.

- Ecologie: geen advies, niets opgepakt, deelzaak gesloten.
- Geluid: Wet geluidhinder niet van toepassing – akkoord.
- Investeren: geen advies, mail verzonden (zie bijlage), geen reactie, zaal gesloten.
- Stedenbouw: negatief advies;
- Bestemmingsplan: weigeringsgrond;
- LR&VDM: verwijst naar welstand.

Ik deel jouw conclusie dat welstand dus echt wel aan moet sluiten en W8 moet adviseren aangaande de landelijke inpassing. Mijn voorstel is om de tafel te verplaatsen. Mee eens?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 09:29

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Hi 5.1.2.e

Kun je mij even terugbellen? We krijgen elkaar maar niet te pakken haha.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 10:18

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Ha 5.1.2.e

Ik zal 5.1.2.e uitnodigen. Echter sluit hij niet altijd aan omdat in LR&VDM de supervisor adviseert en welstand dan volgt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 16:24

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Hoi 5.1.2.e

Begrijp dat je teamuitje hebt. Ik ben morgen en maandag vrij, vandaar nog een mailtje erachteraan. Goed dat je investeren/exploiteren nogmaals voor advies hebt gevraagd.

In mijn vorige mail gaf ik aan dat ik geen advies van welstand zag staan (ook geen deelzaak voor advies opvraag), terwijl ik wel in de stukken lees dat advies van welstand vereist is en dat welstand en stedenbouw uitgenodigd moeten worden voor de tafel. Ik zie welstand ook niet bij de genodigden staan. Kun je checken of dit goed gaat? Zou jammer zijn als tijdens de tafel blijkt dat er een adviseur (welstand) mist.

Toelichting beoordeling

Het plan is geschikt om te bespreken in een Omgevingstafel overleg, met initiatiefnemers (mss eerst een half uur intern, daarna met initiatiefnemers?)

Uit te nodigen: stedenbouw en welstand (en ik bij het interne deel)

Het betreft een sloop-nieuwbouw van een bestaande woning. In principe gaat de parksupervisor West8 hier niet over. Gezien de ligging van de locatie en uitstraling richting park ga ik het plan wel voorleggen, maar Welstand heeft hier uiteindelijk de adviesrol.

Het advies van LR&VDM zie ik daarnaast ook niet in Squit. Ik zie wel twee deelzaken maar hier staat geen advies in. Heb samen met 5.1.2.e gekeken en we zien het beiden niet staan. Zien we iets over het hoofd?

Ik ben er dinsdag weer!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Jurist VTH

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 15:28

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Hi 5.1.2.e

Dankjewel voor je snelle reactie!

Probeerde je net te bellen, kun je mij even terugbellen zodra je tijd hebt?

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 10:37

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Ha 5.1.2.e

Dank voor je bericht. Ik heb net alle deezaken bekeken en zie op 'investeren en exploiteren' na dat de adviezen in Squit verwerkt zijn. Sommige staan bij documenten en andere bij resultaat.

Ook heb ik je net in de cc meegenomen bij een mailtje naar 5.1.2.e Als zijn niet adviseert dan is dat ook een uitkomst. Ditzelfde geldt voor groen. Zij krijgen de kans. Als ze deze niet benutten interesseert het ze kennelijk niet.

Heb je nog vragen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 24 januari 2024 14:06

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Hoi 5.1.2.e

Volgende week is de omgevingstafel van bovenstaand adres. Ik wilde de pre-adviezen rondmailen maar ik zie alleen het advies van stedenbouw staan.

- Advies 'investeren en exploiteren' ontbreekt, zie wel een deelzaak
- Advies LR&VDM ontbreekt, zie wel een deelzaak waarin staat dat in principe welstand aan zet is.
- Advies welstand (commissie omgevingskwaliteit): zie hier geen deelzaak voor staan maar lees wel in deelzaak LR&VDM dat advies nodig is van welstand)

Hoor het graag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Jurist VTH

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 30 Jan 2024 13:33:32 +0100
To: "agendaomgevingsoverleg" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: SPOEDVERZOEK WABO_OM-23-33528 - omgevingstafel Alendorperweg 69

Beste collega's,

Kunnen jullie het omgevingsoverleg van a.s. donderdagmorgen verplaatsen? Er bestond wat onduidelijkheid over de rol van welstand. Echter is het van belang dat zijn ook aansluiten. Vandaar.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 29 Jan 2024 16:59:19 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69

Ha 5.1.2.e

Prima, dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 29 januari 2024 15:29
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69

5.1.2.e

Ik zie dat er een supervisor op zit. Wij volgen dat advies in de regel. Eigenlijk zou die erbij moeten zitten en niet wij. Ik zie dat de supervisor om een gesprek met de aanvrager heeft gevraagd. Ik laat het initiatief bij hen. Ik zie ook geen advies, dus zou niet weten wat ik bij de tafel zou moeten doen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 10:35

Aan: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl>

Onderwerp: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69

Ha [redacted]

A.s. donderdag 1 feb. 10:30 – 12:00 uur staat er een omgevingstafel gepland voor het realiseren van een woning (sloop en nieuwbouw). Er zijn niet echt tekeningen beschikbaar, wel een paar impressies, zie onderstaande kopie. Wil jij aansluiten? Hoor het graag. Alvast bedankt!



Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Procesmanager [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 10 Jan 2024 21:13:20 +0100
To: "agendaomgevingsoverleg" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e

Het is inderdaad geen probleem als de opdrachtgever aanwezig is!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: agendaomgevingsoverleg <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 10 januari 2024 14:06
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

5.1.2.e

Ik wil wel antwoorden op onderstaande vraag maar dan even een check: het is toch geen probleem als opdrachtgever aanwezig is of wel?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e
Officemanagement Vergunningen, Toezicht en Handhaving

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
afwezig op woensdagmiddag





Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]> @orga-architect.nl>
Verzonden: maandag 8 januari 2024 09:56
Aan: agendaomgevingsoverleg <[redacted]> @utrecht.nl>
CC: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Re: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste [redacted]

Ik zal bij dit overleg aanwezig zijn. Is het ook toegestaan dat de opdrachtgever bij dit overleg aanwezig is?

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 22 dec. 2023, om 14:36 heeft agendaomgevingsoverleg <[redacted]> @utrecht.nl> het volgende geschreven:

Geachte [redacted] en [redacted]

Graag nodig ik u uit om deel te nemen aan de omgevingstafel. Tijdens deze omgevingstafel wordt uw aanvraag voor een omgevingsoverleg besproken. U kunt, als u wilt, maximaal 5 minuten uw voorstel presenteren. Vervolgens kunnen de adviseurs van de gemeente vragen aan u stellen waarna u de omgevingstafel dient te verlaten. De gemeente gaat uw aanvraag dan bespreken. U ontvangt van het overleg een integraal advies waarin wordt aangegeven of uw initiatief wenselijk is en zo ja welke informatie u voor een vervolgoverleg dient aan te leveren.

Deelname

U kunt zowel op het Stadskantoor als digitaal aansluiten aan de omgevingstafel. Het adres van het Stadskantoor is Stadsplateau 1, 3521 AZ in Utrecht op de 6^e etage. U wordt daar opgehaald door één van onze collega's. Sluit u liever digitaal aan, dan kan dat via Microsoft Teams. U ontvangt dan een weblink waarmee u via uw browser kunt deelnemen, hiervoor hoeft u niets te installeren op uw computer.

Uw reactie

Kunt u vóór 9 januari aangeven of wilt aansluiten aan de omgevingstafel? Als u wilt aansluiten wilt u dan aangeven of dit fysiek of digitaal wilt inclusief het aantal personen. Uiteraard bent u niet verplicht om deel te nemen. U kunt uw reactie doorgeven door dit vergaderverzoek te beantwoorden.

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 358 638 808 840

Wachtwoordcode: 2qRg9h

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](#)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht

Utrecht
900

Vieren wij samen.

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 20 Dec 2023 14:05:59 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Subject: RE: Ontvangstbevestiging aanvraag omgevingsoverleg Alendorperweg 96 in Vleuten (WABO_OM-23-33528)

Beste 5.1.2.e

Er is reeds een bericht aan ons secretariaat verzonden om een omgevingstafel te organiseren. Als het goed is volgt er binnenkort een uitnodiging.

Uw dossier is in behandeling en de gewenste preadviezen heb ik binnen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@orga-architect.nl>
Verzonden: woensdag 20 december 2023 09:19
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: Ontvangstbevestiging aanvraag omgevingsoverleg Alendorperweg 96 in Vleuten (WABO_OM-23-33528)

Beste 5.1.2.e

Het onderstaande is alweer bijna 2 maanden geleden. Is er nog nieuws te melden omtrent de Alendorperweg 69?
Ik ben er voor nu vanuit gegaan dat de gemeente waarschijnlijk de handen vol heeft ivm omschakeling naar Bbl in het nieuwe jaar en dat planbeoordelingen zoals de Alendorperweg wat zijn ondergesneeuwd??

Graag zou ik toch nog iets vernemen waar we momenteel staan en hoe we verder gaan in het nieuwe jaar zodat ik dit ook aan mijn opdrachtgevers kan voorleggen.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,



5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

| Architect
 ORGA
 architect
 Tel: +31
 024 663
 63 54

www.orga-architect.nl

↓

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 23 okt. 2023, om 11:02 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 5.1.2.e

Het huisnummer heb ik in het systeem al aangepast. Dat is geregeld.

Aangaande het bouwvolume geldt dat er nog geadviseerd moet worden door de afdeling stedenbouwkunde. Hier zal ik deze week achteraan gaan.

Vanuit LR&VDM is positief geadviseerd. Het is dus nog even afwachten.

Voor wat betreft de leges, hier kan ik nog weinig over zeggen. In principe wordt het bedrag verrekend bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Echter speelt bij de verrekening ook de uitkomst van de BENG-berekening een rol.

Mijn voorstel is om eerst het preadvies van de afdeling stedenbouwkunde af te wachten. Als deze ook positief is dan kunnen beter bepalen wat de meest voor de hand liggende route is.

Zo snel ik een advies heb ontvangen van de afdeling stedenbouwkunde zal ik een omgevingstafel laten inplannen.

Heeft u nog vragen dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

[<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#) [<image005.png>](#)

[<image006.png>](#)

Van: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#)> [@orga-architect.nl](mailto:5.1.2.e@orga-architect.nl)>

Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 11:29

Aan: [5.1.2.e](#) <[5.1.2.e](#)> [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)>

Onderwerp: Re: Ontvangstbevestiging aanvraag omgevingsoverleg Alendorperweg 96 in Vleuten (WABO_OM-23-33528)

Beste [5.1.2.e](#)

Bedankt voor uw bericht. Als eerste even wat praktische zaken:

Het adres betreft Alendorperweg 69 en niet 96. Waarschijnlijk een typo maar toch even melden om verwarring te voorkomen.

Verder ben ik de gemachtigde voor alle documenten en aanvragen voor mijn opdrachtgevers.

Dan het volgende:

Er spelen op deze locatie een aantal zaken. Mijn opdrachtgevers hebben het kavel gekocht in de veronderstelling dat de verruiming van 800 m³ (beheersverordening laat 600 m³ toe) in kannen en kruiken was. Althans zo zwart wit is het, begreep ik, wel door de verkopend makelaar gesteld. Opdrachtgevers willen dan ook eerst defintief hebben dat die verruiming (800 m³ + 150 m² bijgebouw) ook daadwerkelijk mag alvorens we een defintief ontwerp kunnen aanvragen. Mag dit immers niet omdat er bezwaren zijn ingediend oid dan zullen wij het ontwerp drastisch moeten aanpassen.

Wat daar nog bijkomt is het feit dat de gemeente ca. 400m² van het kavel wil overnemen als groenvoorziening tussen kavel en parkeerplaatsen van de sportvelden. En een doorgaande route voor langzaamverkeer weer in gebruik wil nemen.

Met name dit laatste blijkt een heikel punt te zijn. Mijn opdrachtgevers hebben bij [5.1.2.e](#) aangegeven best die 400 m² te willen afstaan maar dan toch liever geen doorgaande route naast hun toekomstig huis te hebben. Zij en hun burens verwachten de nodige overlast die er momenteel niet is. Ook daar zal duidelijkheid over moeten zijn alvorens daadwerkelijk tot indiening van een bouwvergunning over te gaan

Ter voorbereiding op de nieuwe omgevingswet gaan we aan de slag met de overlegtafels. Tegelijkertijd vragen we ons af of daar de volledige leges voor afwijken beheersverordening en bouwvergunning tegenover moeten staan gezien het afbreukrisico dat er is. Maar als ik u goed begrijp zullen de kosten die samenhangen met de overlegtafels achteraf herrekend worden.

Ik heb helaas in de legesverordening niet zo 123 kunnen achterhalen welk percentage gemoeid is met vooroverleg maar ik ben gewend dat dit doorgaans niet de volledige leges zijn. Is daar een indicatie van te geven wat jullie voor de overlegtafels als percentage van de bouwsom hanteren?

Ik neem ook aan dat, zoals dat nu ook het geval is, het vooraf betaalde bedrag van vooroverlgtafels in mindering worden gebracht van de uiteindelijke aanvragen en bijbehorende legekosten.

We vernemen graag welke overlegtafel als eerste aanbod komt en wanneer. Indien daar nog documenten voor nodig zijn verneem ik dat ook graag.

[a.link](#){margin:0;padding:0;border:none;text-decoration:none;}

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

<image001.png>  | Architect
ORGA architect
Tel: +5.1.2.e
www.orga-architect.nl

Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 10 okt. 2023, om 10:09 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2.e

Uw aanvraag voor een omgevingsoverleg voor het adres Alendorperweg 96 in Vleuten is op 3 oktober 2023 binnengekomen en is geregistreerd WABO_OM-23-33528. Ik ga bekijken of u genoeg informatie hebt toegestuurd, zodat ik binnen de gemeente een omgevingsoverleg kan organiseren. Zodra ik dit weet, neem ik contact met u op. Dit doe ik telefonisch of via e-mail.

Verder wil ik u nog op het volgende wijzen:

Hebt u iemand gemachtigd om de aanvraag voor een omgevingsoverleg in te dienen? Dan worden alle volgende berichten en de uitkomst van het omgevingsoverleg alléén naar uw gemachtigde gestuurd.

Na elke omgevingstafel stuur ik u per e-mail een conclusie van de omgevingstafel toe. Dit kan een 'integraal advies' zijn of een 'uitkomst omgevingstafel'. Ik gebruik daarvoor ik het volgende e-mailadres: 5.1.2.e@orga-architect.nl

Op basis van de op dit moment bij mij bekende gegevens, past uw aanvraag omgevingsoverleg binnen de categorie 'midden'. Ik streef ernaar uw aanvraag omgevingsoverleg binnen 26 weken af te ronden. Op de website [Product - Omgevingsoverleg aanvragen - Online loket \(utrecht.nl\)](#) leest u meer over de te volgen stappen.

Voor het behandelen van de aanvraag moet de aanvrager leges (kosten) betalen. Deze zijn op basis van de hierboven aangegeven categorie voorlopig bepaald op € 5.1.2.b De definitieve kosten zal ik berekenen aan het einde van de procedure. De aanvrager ontvangt hiervoor een rekening.

Mocht u nog vragen hebben, neem dan contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

E-mail 5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

Internet www.utrecht.nl/bwo

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 21 Nov 2023 17:43:21 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e

Top dankjewel! Ik waardeer een stedenbouwkundig advies ook altijd wel erg!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 21 november 2023 17:30
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

5.1.2.e

Ik dacht dat deze bij supervisie lag. Ik zal er morgen naar kijken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e / Projectleider

5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1, Utrecht
9e etage Noord



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

Verzonden: dinsdag 21 november 2023 17:10

Aan: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

Onderwerp: WABO_OM-23-33528 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste [redacted]

Als jij tijd en gelegenheid hebt, kun jij een advies geven aangaande het dossier aan de Alendorperweg 69 in Vleuten? Dan kan ik een omgevingstafel gaan organiseren. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Procesmanager [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 26 Oct 2023 18:46:47 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: WABO_OM-23-33528-DZ_OMG_ST1-27710

Ha 5.1.2.e

Er staat al een verzoek uit (via LR&VDM). Is geregeld.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 11:08
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: WABO_OM-23-33528-DZ_OMG_ST1-27710

5.1.2.e
Zou je deze aanvraag nog door kunnen zetten naar supervisie maximapark?

Dank

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e / Projectleider

5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1, Utrecht
9e etage Noord



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 16 oktober 2023 15:11

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: WABO_OM-23-33528-DZ_OMG_ST1-27710

5.1.2.e

Alendorperweg 69 ligt in het supervisiegebied van het Maximapark en word (volgens mij) dan door West8 behandeld.

Kun je deze doorzetten?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

/ Projectleider

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stadsplateau 1, Utrecht

9e etage Noord



Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 16 Oct 2023 15:11:20 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: WABO_OM-23-33528-DZ_OMG_ST1-27710

5.1.2.e

Alendorperweg 69 ligt in het supervisiegebied van het Maximapark en word (volgens mij) dan door West8 behandeld.

Kun je deze doorzetten?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e / Projectleider

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stadsplateau 1, Utrecht

9e etage Noord





Een omgevingsoverleg aanvragen

Zaaknummer 11700595

Datum:02-10-2023

Tijd:13:11:33

Gegevens organisatie

Gegevens organisatie

KvK-nummer	60995416
Naam organisatie	ORGA architect

Wat zijn uw gegevens?

Voorletter(s)	5.1.2.e
Tussenvoegsel(s)	5.1.2.e
Achternaam	5.1.2.e
Geslacht	5.1.2.e

Aanvullende gegevens

Telefoonnummer	5.1.2.e
----------------	---------

Communicatie

Op welk e-mailadres wilt u de correspondentie ontvangen?	5.1.2.e @orga-architect.nl
Wilt u een postbus gebruiken als correspondentieadres?	Nee

Postadres

Postcode	6512ED
Huisnummer	4
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Straatnaam	Van Goorstraat
Plaatsnaam	Nijmegen

Belangrijk vooraf

Hoe hoog is de bouwsom van het bouwproject?	5.1.1.c
---	---------

Wie vraagt aan

Voor wie vraagt u een omgevingsoverleg aan?	Voor iemand anders (als gemachtigde)
U bent	Architect

Persoonsgegevens

Gaat het om een buitenlands adres?	Nee
------------------------------------	-----

Persoonsgegevens

Burgerservicenummer	5.1.1.e
Aanhef	5.1.2.e
Voorletter(s)	5.1.2.e
Achternaam	5.1.2.e

Adresgegevens

Straatnaam	5.1.2.e
Huisnummer	5.1.2.e
Postcode	5.1.2.e
Woonplaats	Utrecht

Aanvullende gegevens

Telefoonnummer	5.1.2.e
E-mailadres	5.1.2.e

Het bouwwerk

Waarvoor vraagt u een omgevingsoverleg aan?	Voor het verbouwen van een bouwwerk
Kent u het adres van het bouwwerk?	Ja

Adresgegevens

Straatnaam	Alendorperweg
Huisnummer	69
Postcode	3451GL
Plaatsnaam	Utrecht

Wilt u het plan mondeling toelichten?	Ja
---------------------------------------	----

Omschrijving plan en motivering

Nadere omschrijving van het plan en motivering:	Op kavel met bedrijfspand (al gesloopt) en woning (nog te slopen) is een nieuwe woning bedacht die valt binnen de vigerende beheersverordening De Meern Noord, Maximaparke, etc. Er ligt een afspraak met de opdrachtgevers dat gemeente Utrecht wil meewerken aan afwijking van het toegestane volume van 600 m ³ naar maximaal 800 m ³ . Daartoe is een plan ontwikkeld welke we via overlegtafels zo goed mogelijk willen voorbereiden voor een definitieve omgevingsvergunning aanvraag.
---	--

Opmerkingen

Heeft u nog opmerkingen of zijn er nog zaken die volgens u van belang zijn voor deze aanvraag? Vul deze in.	Op het kavel spelen nog ruimtelijke vraagstukken: 1 afgesloten pad in bezit van gemeente welke weer toegankelijk moet worden voor langzaamverkeer. Gemeente wil graag ca. 400 m ² van het kavel als extra groen buffer voor de parkeerplaatsen behorende bij de sportvelden. Hier is nog geen overeenstemming over met de opdrachtgevers/ eigenaar van het kavel. Met klem wil ik benadrukken dat het meegeleverde ontwerp bij deze aanvraag nog in voorlopig ontwerpfase zit en we dus nadrukkelijk in samenwerking met de gemeente naar een definitief plan willen toewerken gereed voor indiening.
---	--

Bijlagen toevoegen

- een situatietekening (1:1000, kan bij het Kadaster worden aangevraagd of een andere duidelijke overzichtskaart)
- een schetsplan, waaruit duidelijk blijkt wat de bedoeling van het plan is
- een nadere omschrijving van het plan en motivering om het plan uit te voeren als blijkt dat u onvoldoende ruimte heeft om dit in het e-formulier weer te geven
- foto's van de bestaande situatie of van de locatie (alleen bij verbouwingsplannen)
- een ondertekende machtiging waaruit blijkt dat u gemachtigd bent om deze aanvraag in te dienen

Toegevoegde bijlage(n)	Toegevoegde bestanden: <ul style="list-style-type: none">• 459_VW23_VO_Vooroverleg klein.pdf
------------------------	--

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@drieklomp.nl>
Sent: Wed, 28 Sep 2022 11:58:03 +0200 (CEST)
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: 5.1.2.e Vleuten [ZT101547-14642185]
Importance: Normal

LET OP: Deze mail is afkomstig van buiten Gemeente Utrecht. Open links en bijlagen alleen wanneer je de afzender kent en zeker weet dat je de inhoud kunt vertrouwen.

Geachte 5.1.2.e

Ik ben de makelaar van de kavel aan de Alendorperweg 69 in Vleuten. Ik heb daar al behoorlijk wat bezichtigingen gehad. Naar aanleiding daarvan heb ik 2 kandidaten naar u doorverwezen aangezien zij al wat meer concrete plannen hebben.

Veelgestelde vragen van andere kandidaten, wil ik even bij u voorleggen, aangezien die niet helemaal helder zijn.

- wat is het exacte bouwvlak waar de woning moet komen?
- zijn er eisen ten aanzien van het uiterlijk van de woning, bv steengebruik, soort kap, vorm van de woning?
- de koper mag een brug met oprit aan de voorzijde van het perceel maken, zijn daar restricties in waar dat die mag komen?
- aan de achterzijde, grenzend aan de parkeerplaatsen van de hockey, moet een strook van het perceel groen worden teruggegeven. Is het de bedoeling dat de gemeente die in eigendom krijgt of komen er voorwaarden aan de inrichting van dat perceel?
- er staan behoorlijk wat bomen op het perceel. Zijn er bomen die moeten blijven staan? De meeste mensen die zijn komen kijken willen ze weg en er een mooie tuin van maken.
- de strook grond naast het perceel is van de gemeente. Hoe gaat de gemeente dat nestjes maken, aangezien dat nu er niet netjes bij ligt.

Mocht u telefonische toelichting willen geven dan ben ik bereikbaar op 5.1.2.e

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Sent: Thu, 7 Jul 2022 13:46:05 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Alendorperweg 69 Utrecht

5.1.2.e

Vanmorgen overleg gehad met 5.1.2.e en 5.1.2.e heeft ingestemd met het sanering plan (grond, asbest, sloop verharding) om tot een kwalitatieve verbetering te komen van het perceel.

Wij gaan deze zaken oppakken na het zomer reces.

De insteek zal zijn er een bouwkaavel van te maken met het oprichten van een woning van 800m3 met eigen entree.Deze inspanning zal door een makelaar begeleid worden.

Het volgen van een procedure omgeving vergunning heb ik begrepen uit je vorige mail .

Vraagje , een inrit maakt neem ik ook onderdeel van de omgeving vergunning ?

Namens 5.1.2.e en mijzelf wil ik je bedanken voor de inzet en tijd die vrijgemaakt hebt in dit dossier.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e



Postbus 90226 - 1006 BE - Amsterdam

5.1.2.e

Op 5 jul. 2022, om 12:43 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2.e

Naar aanleiding van ons gesprek vorige week kan ik je melden dat wij in principe ons kunnen vinden in het volgende integrale voorstel:

- Er kan na sloop een woning worden teruggebouwd van max 800 m3 (onder voorbehoud van vergunningverlening). Graag met een zo groen mogelijke inrichting van het perceel, rooilijn in overleg nader te bepalen.
- Voor de woning mag een eigen inrit met bruggetje worden aangevraagd.
- De gemeente wil het pad naast de woning beter gaan onderhouden en gebruiken als langzaam verkeersverbinding (check of deze overal voldoende breed is).
- Aan de achterzijde van het perceel kan een strook grond bij het openbaar groen worden gevoegd.

Ongeveer conform onderstaand plaatje. Zoals gezegd zal voor het afwijken van het bestemmingsplan waarschijnlijk een uitgebreide procedure gevolgd moeten worden. Daarop is inspraak mogelijk, dus wij kunnen geen garanties geven op een positief besluit.

Graag hoor ik of jullie je ook kunnen vinden in dit voorstel.

<image009.png>

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)
[<image005.png>](#) [<image006.png>](#) [<image007.png>](#)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 12:19

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e> @Utrecht.nl>

Onderwerp: Fwd: Alendorperweg 69 Utrecht twee vragen

5.1.2.e

In aanvulling op mijn mail van gisteren na middag het volgende;

Onderdeel van de kwalitatieve verbetering van Alendorperweg 69 is het slopen van 917,5m2 schuren en slopen van 1501,64m2 verhard betonnen terrein ,asbest saneren en het saneren van 175m3 grond .

Zoals mondeling verteld in Utrecht zijn deze bovenstaande kosten inmiddels in kaart gebracht (5.1.1.c excl btw).

Mijn tweede vraag is een uitbreiding van de ene woning(nieuwbouw) 600m3 naar 800m3 na recherche is dit mogelijk volgens provinciaal beleid dit uiteraard binnen het kader van landschappelijke inpassing.

Tot morgen aan tel of per mail,

Gr

5.1.2.e

5.1.2.e

Ik zal dit antwoord aan 5.1.2.e doorgeven.

De kwaliteit verbetering d.m.v saneren zal ik promoten aan 5.1.2.e om dit uit te voeren. Blijft nog een vraag open staan het aanleggen van 1 inrit (kosten 5.1.2.e).

Zoals je weet is het op dit moment een rommelige situatie nl het pad van de gemeente Utrecht en 5.1.2.e nr 67 Alendorperweg.Dit terwijl er geen recht van overpad of erf dienstbaarheid onderling is vastgelegd.

Ik vind dit onderdeelje ook een stukje kwaliteit aan brengen in dit deel gebied.

Zou je mij op deze vraag een antwoord op kunnen geven ?

<image008.png>

Op 28 jun. 2022, om 17:55 heeft 5.1.2.e

<5.1.2.e @utrecht.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2.e

Helaas lukt het mij deze week niet meer om op het stadskantoor af te spreken.

Daarbij heb ik ook minder goed nieuws. Ik heb het vraagstuk over de Alendorperweg intern voorgelegd en ook besproken met de supervisor van het park (5.1.2.e).

Zoals ik tijdens onze bespreking ook aangaf is het toevoegen van extra woningen binnen het Máximapark niet toegestaan. Hoewel we zien dat er op dit perceel een kwaliteitsverbetering mogelijk is door het verwijderen van de bestaande opstallen en verharding is dit toch onvoldoende gebleken om van het beleid af te wijken. Dit levert een ongewenst precedent op. Uitsluitend sloop/ nieuwbouw van de bestaande woning kan worden toegestaan en dus geen extra woning. Ik begrijp dat deze boodschap niet is waar jullie op hoopten. Ik zal je donderdag nog even proberen te bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#) [<image006.png>](#) [<image007.png>](#)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 10:51

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@Utrecht.nl>

Onderwerp: Alendorperweg 69 Utrecht

Beste 5.1.2.e

Bij onze laatste bespreking 19 mei hebben met elkaar afgesproken om voor 1 juli inhoudelijk op de casus terug te komen.

Ik stel voor om indien mogelijk op stadskantoor langs te komen deze week ?

Ik hoor van je

<image008.png>

Docnr49

From: "5.1.2e"
Sent: Wed, 6 Jul 2022 14:10:50 +0200
To: "5.1.2e" <5.1.2e@utrecht.nl>
Subject: Roxit-001879471_000
Attachments: Roxit-001879471_000.rtf

Bij deze

BJZ.nu

5.1.2.e

Dokter van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Behandeld door 5.1.2.e
Doorkiesnummer
E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl
Bijlage(n)

-IA-WABO_IA-22-07041

Datum 29 juni 2022
Ons kenmerk WABO_IA-22-07041
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Beste 5.1.2.e

Hierbij ontvangt u de uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen op het adres: Alendorperweg 69 in Vleuten. Ik heb het plan beoordeeld en kom tot de conclusie dat er niet aan kan worden meegewerkt. Vraagt u voor het aangeleverde plan een omgevingsvergunning aan, dan krijgt u daarvoor geen vergunning. Hieronder licht ik dit toe.

Planologisch kader

Het adres valt in de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" en heeft de gebiedsaanduiding 'Besluitvlak 1' toegekend gekregen alsmede de dubbelbestemming 'Archeologie' en 'Besluitsubvlak 21'.

Toetsing aan het planologisch kader

Uw indicatieaanvraag voldoet niet aan artikel 3 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) van het de beheersverordening.

In artikel 3 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) van de voorschriften staat de in het verordeningsgebied (ook wel weergegeven in besluitvlak 1) gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Uw bouwplan is hiermee in strijd.

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o) kan er een omgevingsvergunning gegeven worden om af te wijken van de bestaande beheersverordening. Echter willen wij dit niet.

Beoordeling aanvraag op onderdelen

Uw indicatieaanvraag is op belangrijke onderdelen beoordeeld door de vakafdeling. Navolgend leest u hun reactie.

Reactie betreffende planologisch kader

Voor uw plan kan niet worden afgeweken van de bestaande beheersverordening, omdat [h](#):-

Het toevoegen van extra woningen binnen het Máximapark niet is toegestaan.

De ^{5.1.2.e} ~~(West8)~~ De gemeentelijk deskundige voor dit gebied ziet nadelen voor het park in met name de toename van het aantal bruggetjes over de sloot, de ruimtelijke inpassing en de ecologische effecten.

Daarentegen zien we wel dat er op dit perceel een kwaliteitsverbetering mogelijk is door het verwijderen van de bestaande opstallen en verharding, maar dit is geen reden om van het beleid af te wijken. Dit levert een ongewenst precedent op.

Uitsluitend de sloop/nieuwbouw van de bestaande woning is wel toegestaan.

Dit advies ~~is door ons overgenomen~~ neem ik over.

Conclusie

Ik zal het college van burgemeester en wethouders adviseren geen medewerking te verlenen aan dit plan. Vraagt u voor het aangeleverde plan een omgevingsvergunning aan, dan krijgt u daarvoor geen vergunning.

Deze conclusie verliest zijn betekenis als nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening.

Deze conclusie is geen officieel besluit. Daarom kunt u hiertegen geen bezwaar maken. Dit kan wel als u een aanvraag voor een omgevingsvergunning hebt gedaan en u een besluit daarover hebt gekregen.

Bijbehorende zaken

Naast alles wat nodig is voor het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn ook de volgende zaken op uw plan van toepassing.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen.

Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2.e}

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Sent: Tue, 5 Jul 2022 13:00:31 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e> @utrecht.nl
Subject: Re: Alendorperweg 69 Utrecht twee vragen

5.1.2.e

Bedankt voor je antwoord wat ik positief vind .

Donderdag heb ik gesprek met 5.1.2.e de eigenaar en ik zal de promoter zijn zijn dat dit een heel mooi compromis is .
Nu kunnen wij zaken in werking gaan zetten tot een kwalitatieve verbetering van Alendorp nr 69

Gr

5.1.2.e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 5 jul. 2022 om 12:43 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e> @utrecht.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2.e

Naar aanleiding van ons gesprek vorige week kan ik je melden dat wij in principe ons kunnen vinden in het volgende integrale voorstel:

- Er kan na sloop een woning worden teruggebouwd van max 800 m3 (onder voorbehoud van vergunningverlening). Graag met een zo groen mogelijke inrichting van het perceel, rooilijn in overleg nader te bepalen.
- Voor de woning mag een eigen inrit met bruggetje worden aangevraagd.
- De gemeente wil het pad naast de woning beter gaan onderhouden en gebruiken als langzaam verkeersverbinding (check of deze overal voldoende breed is).
- Aan de achterzijde van het perceel kan een strook grond bij het openbaar groen worden gevoegd.

Ongeveer conform onderstaand plaatje. Zoals gezegd zal voor het afwijken van het bestemmingsplan waarschijnlijk een uitgebreide procedure gevolgd moeten worden. Daarop is inspraak mogelijk, dus wij kunnen geen garanties geven op een positief besluit.

Graag hoor ik of jullie je ook kunnen vinden in dit voorstel.



Landschappelijke inpas
herontwikkeling Alendorperweg

LEGENDA

-  Nieuwe woning met daar omheen bestemmingsplan: wonen
-  Nieuwe inrit vanaf de Alendorperweg
-  Bestaande (gedeelte) oprij naar het terrein
-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen
-  Beukenhaag, 1,1m breed, op 1' erfafscheiding langs de kavels
-  Parkeren bij de woning
-  Tuin
-  Kadastrale grens plantgebied in midden oostelijk gelegen sloot
-  Voorstel voor afwijking kadastraal eigendom, zie ook pag.10

Schaal 1:500 datum: 26-10-2021
Formaat: A3



ALENDORPERWEG 69, VLEUTEN

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Gemeente Utrecht

Utrecht
970

Vieren wij samen.

LA VUELTA 22

FOUNDING
PARTNER

HOLANDA

Van: [redacted] <[redacted]>

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 12:19

Aan: [redacted] <[redacted]> @Utrecht.nl

Onderwerp: Fwd: Alendorperweg 69 Utrecht twee vragen

[redacted]

In aanvulling op mijn mail van gisteren na middag het volgende;

Onderdeel van de kwalitatieve verbetering van Alendorperweg 69 is het slopen van 917,5m² schuren en slopen van 1501,64m² verhard betonnen terrein ,asbest saneren en het saneren van 175m³ grond .

Zoals mondeling verteld in Utrecht zijn deze bovenstaande kosten inmiddels in kaart gebracht ([redacted] excl btw).

Mijn tweede vraag is een uitbreiding van de ene woning(nieuwbouw) 600m³ naar 800m³ na recherche is dit mogelijk volgens provinciaal beleid dit uiteraard binnen het kader van landschappelijke inpassing.

Tot morgen aan tel of per mail,

Gr

[redacted]

[redacted]

Ik zal dit antwoord aan [redacted] doorgeven.

De kwaliteit verbetering d.m.v saneren zal ik promoten aan [redacted] om dit uit te voeren. Blijft nog een vraag open staan het aanleggen van 1 inrit (kosten [redacted]).

Zoals je weet is het op dit moment een rommelige situatie nl het pad van de gemeente Utrecht en [redacted] nr 67 Alendorperweg.Dit terwijl er geen recht van overpad of erf dienstbaarheid onderling is vastgelegd.

Ik vind dit onderdeelje ook een stukje kwaliteit aan brengen in dit deel gebied.

Zou je mij op deze vraag een antwoord op kunnen geven ?

Met vriendelijke groeten,

[redacted]



Postbus 90226 - 1006 BE - Amsterdam

[redacted]

Op 28 jun. 2022, om 17:55 heeft [redacted]
<[redacted]@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2.e

Helaas lukt het mij deze week niet meer om op het stadskantoor af te spreken. Daarbij heb ik ook minder goed nieuws. Ik heb het vraagstuk over de Alendorperweg intern voorgelegd en ook besproken met de supervisor van het park (5.1.2.e). Zoals ik tijdens onze bespreking ook aangaf is het toevoegen van extra woningen binnen het Máximapark niet toegestaan. Hoewel we zien dat er op dit perceel een kwaliteitsverbetering mogelijk is door het verwijderen van de bestaande opstallen en verharding is dit toch onvoldoende gebleken om van het beleid af te wijken. Dit levert een ongewenst precedent op. Uitsluitend sloop/ nieuwbouw van de bestaande woning kan worden toegestaan en dus geen extra woning. Ik begrijp dat deze boodschap niet is waar jullie op hoopten. Ik zal je donderdag nog even proberen te bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#) [<image006.png>](#) [<image007.png>](#)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 10:51

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e> @Utrecht.nl

Onderwerp: Alendorperweg 69 Utrecht

Beste 5.1.2.e

Bij onze laatste bespreking 19 mei hebben met elkaar afgesproken om voor 1 juli inhoudelijk op de casus terug te komen.

Ik stel voor om indien mogelijk op stadskantoor langs te komen deze week ?

Ik hoor van je

<image008.png>

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 29 Jun 2022 18:32:17 +0200
To: "5.1.2.e @bjz.nu" <5.1.2.e @bjz.nu>
Subject: In behandeling nemen indicatieaanvraag Alendorperweg 69 in Vleuten (WABO_IA-22-07041)

Beste 5.1.2.e

Op 11 april 2022 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Uw indicatieaanvraag voor het adres Alendorperweg 69 in Vleuten is nu compleet en in is in behandeling genomen. De behandeling duurt gemiddeld 8 weken. Het ambtelijk standpunt over de haalbaarheid van uw plan (de indicatie) ontvangt u per brief (die digitaal wordt toegezonden).

Hebt u vragen?

Neem dan contact op met de heer 5.1.2.e via telefoonnummer 5.1.2.e U kunt ook een e-mail sturen naar 5.1.2.e @utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon

E-mail 5.1.2.e @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/bwo

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 28 Jun 2022 18:02:58 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Hoi 5.1.2.e
Ik heb het advies in squat gezet. Het is een weigering geworden. Ik kan alleen niet "afhandelen" (kun jij dat aanpassen??)

*Het toevoegen van extra woningen is binnen het Máximapark niet toegestaan.
De 5.1.2.e (West8) ziet nadelen voor het park in met name de toename van het aantal bruggetjes over de sloot, de ruimtelijke inpassing en de ecologische effecten.
Daarentegen zien we wel dat er op dit perceel een kwaliteitsverbetering mogelijk is door het verwijderen van de bestaande opstallen en verharding, maar dit is geen reden om van het beleid af te wijken. Dit levert een ongewenst precedent op.
Uitsluitend sloop/ nieuwbouw van de bestaande (1) woning is toegestaan.*

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma, di, do, vr



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 14:08
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e
Prima, fijn dat je het oppakt. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](#)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e [@utrecht.nl](#)>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 13:06

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e [@utrecht.nl](#)>

Onderwerp: RE: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Hoi 5.1.2.e
Ik heb de aanvrager/ adviseur gesproken en diverse opties doorgenomen. Met hem had ik 1 juli als termijn afgesproken voor een reactie.

Ik zal dit morgen op papier zetten, krijg je dan van me.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](#)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr





Gemeente Utrecht

Utrecht
900

Vieren wij samen.

LA VUELTA 22

FOUNDING
PARTNER

HOLANDA

Van: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 12:23

Aan: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

Onderwerp: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste [redacted]

Kun jij mij voorzien van een advies aangaande de indicatieaanvraag aan de Alendorperweg 69 in Vleuten? Qua termijn ben ik 97 dagen overschreden. Het is wel wenselijk dat we deze mensen van een antwoord gaan voorzien. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

[redacted]

[redacted]

[redacted] @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Utrecht
900

Vieren wij samen.

LA VUELTA 22

FOUNDING
PARTNER

HOLANDA

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 27 Jun 2022 13:41:56 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e

Prima, pak ik het woensdag op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 15:59
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Hoi 5.1.2.e
Het wordt toch dinsdag, ik moet het nog even afstemmen intern.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 14:08

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e

Prima, fijn dat je het opakt. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving





Gemeente Utrecht

Utrecht
900

Vieren wij samen.

LA VUELTA 22

FOUNDING
PARTNER

HOLANDA

Van: <5.1.2.e> <5.1.2.e> @utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 13:06

Aan: <5.1.2.e> <5.1.2.e> @utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Hoi <5.1.2.e>

Ik heb de aanvrager/ adviseur gesproken en diverse opties doorgenomen. Met hem had ik 1 juli als termijn afgesproken voor een reactie.

Ik zal dit morgen op papier zetten, krijg je dan van me.

Met vriendelijke groet,

<5.1.2.e>

Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

<5.1.2.e>

<5.1.2.e>

<5.1.2.e> @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Gemeente Utrecht

Utrecht
900

Vieren wij samen.

LA VUELTA 22

FOUNDING
PARTNER

HOLANDA

Van: <5.1.2.e> <5.1.2.e> @utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 12:23

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: SPOED WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste 5.1.2.e

Kun jij mij voorzien van een advies aangaande de indicatieaanvraag aan de Alendorperweg 69 in Vleuten? Qua termijn ben ik 97 dagen overschreden. Het is wel wenselijk dat we deze mensen van een antwoord gaan voorzien. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 14 Jun 2022 13:24:05 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Beste 5.1.2.e

Al enkele maanden staat het dossier aan de Alendorperweg 69 in Vleuten open in afwachting van een advies van LR & VDM. Kun jij eens informeren of het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen een wenselijke situatie is? Het perceel is groot genoeg. Graag ontvang ik binnenkort een reactie. Nadien moet de vraag ook nog worden uitgezet naar het toesteam. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 19 May 2022 17:26:27 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Beste collega's,

Het maakt mij niet zoveel uit hoe ik het advies ontvang. Mijn voorkeur gaat er naar uit dat 5.1.2.e het inderdaad in het systeem verwerkt. Lukt dat niet dan mag het advies ook gemaïld worden. Dan koppel ik het zelf aan het systeem.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 19 mei 2022 16:30
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Hoi 5.1.2.e

Ik heb bij de casemanager van VTH, 5.1.2.e aangegeven dat jij zelf het advies in SquitXO zet bij de deelzaak. De deelzaak stedenbouw heb ik gesloten zonder advies. Weet niet wat @5.1.2.e liever heeft?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Junior (Beleids)Adviseur/ Projectleider

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 19 mei 2022 16:21

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Hoi 5.1.2.e
Ik heb a.s. dinsdag een gesprek met de aanvrager. Kan ik het advies daarna verwerken? Of wil je nu liever e.e.a. afronden, dan houd ik het wat globaler?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr





Gemeente Utrecht

Utrecht
900

Vieren wij samen.

LA VUELTA 22

FOUNDING
PARTNER

HOLANDA

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 17 mei 2022 16:33

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Hoi [redacted]

Dank voor je e-mail. Ik zie dat er een deelzaak LR en VDM open staat met jou als verantwoordelijke. Zou jij het advies daarin kunnen zetten en de deelzaak sluiten?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Junior (Beleids)Adviseur/ Projectleider

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit



Gemeente Utrecht

Utrecht
900

Vieren wij samen.

LA VUELTA 22

FOUNDING
PARTNER

HOLANDA

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 16 mei 2022 16:18

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Hoi [redacted]

Ik heb [redacted] (West8) gesproken over deze aanvraag. Kort gezegd ziet hij wel wat haken en ogen, zoals de toename van het aantal bruggetjes over de sloot en we zouden in gesprek moeten gaan over een goede ruimtelijke inpassing/ ecologische effecten, ook aan de zijde grenzend aan het parkeerterrein, etc. Het lijken geen onoverkomelijke bezwaren, maar het is ook niet zonder meer akkoord.

Kun je hier iets mee qua advies (en wil je dat ik dit zelf in squat zet?). Je kunt erbij aangeven dat de aanvrager contact met mij op mag nemen voor verdere bespreking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

[redacted]
[redacted]
[redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma, di, do, vr



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 11 mei 2022 14:25

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Hoi [redacted]

Heb je toevallig al een reactie of een update van de supervisor [redacted] aangaande Alendorperweg 69?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Junior (Beleids)Adviseur/ Projectleider

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit



Gemeente Utrecht



Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 22 april 2022 11:44

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Hoi 5.1.2.e

Dank voor je antwoord! Ik wacht de reactie af.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Junior (Beleids)Adviseur/ Projectleider

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit



Gemeente Utrecht



Van: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

Verzonden: vrijdag 22 april 2022 11:29

Aan: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl; [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

CC: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

Onderwerp: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Hoi [redacted]

In principe werkt de gemeente niet mee aan het toevoegen van woningen binnen het Lint. Maar er is hier wel sprake van enige kwaliteitswinst. Ik heb de supervisor ([redacted]) gevraagd hoe zij hiernaar kijken. Ik zal je op de hoogte houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gebiedscoördinator Vleuten - De Meern

[redacted]

[redacted]

[redacted] @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

ma, di, do, vr



Van: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

Verzonden: donderdag 21 april 2022 15:49

Aan: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

CC: [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl; [redacted] <[redacted]> @utrecht.nl

Onderwerp: RE: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Beste [redacted]

Ik denk dat dit over de Alendorperweg gaat? Daar hebben we ooit een toezegging gedaan dat twee woningen het maximale zou zijn wat hij hier kan bouwen, Dat is wijk 10, daar gaat [redacted] over, en [redacted] weet het meeste van dit project. Splitsen in wijk 9 (verdichten binnen de linten) doen we niet (meer).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gebiedscoördinator Leidsche Rijn en Projectmanager Defensierrein

[redacted]

[redacted]

[redacted] @utrecht.nl

www.utrecht.nl



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 21 april 2022 14:57

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: WABO_IA-22-07041 'het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen'

Hoi 5.1.2.e

Sinds kort adviseer ik naast Zuidwest ook voor Vleuten. In het bouwplanoverleg hebben we WABO_IA-22-07041 besproken, het gaat over het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen. De aanvrager wil graag naar aanleiding van de ingediende ruimtelijke motivatie een globale principeuitspraak of de gemeente wel of geen medewerking wil verlenen aan het splitsen van het perceel. Het gaat hier nog niet om uitgewerkte plannen. Nu hoorde ik 5.1.2.e en 5.1.2.e die voorheen adviseerden in Vleuten, dat ik bij jou moest zijn voor een antwoord op bovenstaand. Hoe denk jij over of is er een lijn aangaande het splitsen van percelen in het gebied?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Junior (Beleids)Adviseur/ Projectleider

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Sent: Wed, 18 May 2022 12:59:07 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e> @utrecht.nl>
Subject: Kenmerk Wabo 1A-21-47147

Beste 5.1.2.e

Ik heb je Voice mail ingesproken vanochtend naar aanleiding mijn telefonisch overleg met 5.1.2.e
Ik heb je contact gegevens ontvangen van 5.1.2.e en begreep dat er een afspraak ingepland gaat worden met jou en mij en indien gewenst 5.1.2.e erbij van project bureau BJZ.
Mijn beschikbare dagen zijn volgende week Dinsdag ochtend 24 mei of Woensdag 25 mei de gehele dag .

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e



Beheer en onderhoud
van onroerend goed
Projectontwikkeling

Postbus 90226 - 1006 BE - Amsterdam

5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 9 May 2022 11:30:49 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e

Kun jij een advies geven aangaande het dossier aan de Alendorperweg 69 in Vleuten? De aanvrager wil globaal verkennen of hij de bestaande schuur kan slopen en het perceel mag splitsen en daarop twee nieuwe woningen mag realiseren. Alvast bedankt voor de moeite!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 11 Apr 2022 14:15:52 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Subject: RE: Verzoek aanvullende gegevens indicatieaanvraag Alendorperweg 69 in Vleuten (WABO_IA-22-07041)

Geachte lezer,

In bepaalde gevallen hebben we wel aanvullende gegevens nodig om een plan goed te kunnen beoordelen. Bij deze casus is dat het geval. Het is namelijk van belang dat er getoetst kan worden aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Dit is mede van belang voor de stedenbouwkundige beoordeling. Om die reden wil ik u vragen om de gewenste informatie alsnog aan te leveren.

Heeft u hier nog vragen over dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>
Verzonden: donderdag 7 april 2022 15:26
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e> @utrecht.nl
Onderwerp: Re: Verzoek aanvullende gegevens indicatieaanvraag Alendorperweg 69 in Vleuten (WABO_IA-22-07041)

Beste 5.1.2.e

Bedankt voor je mail en contactgegevens.

Naar aanleiding van onderstaande nog aan te leveren gegevens vraag ik mij mij af of het beoogde plan wel in behandeling is genomen als een principeverzoek/vooroverleg.

Ik heb een collega van u aan de lijn gehad die mij vertelde dat het opsturen van een principeverzoek op de manier gaat bij de gemeente Utrecht zoals ik dat heb ingediend.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e - Adviseur ruimtelijke ordening

T: 5.1.2.e
E: 5.1.2.e
I: www.bjz.nu



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 5.1.2.e
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Privacy statement: In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondertekende.

Op di 5 apr. 2022 om 18:15 schreef 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>:

Beste 5.1.2.e

Uw indicatieaanvraag voor het adres Alendorperweg 69 in Vleuten kunnen wij nu niet behandelen, omdat wij niet genoeg gegevens hebben. Lees hieronder welke gegevens nog nodig zijn. Hierbij is het volgende belangrijk:

- binnen 4 weken na de verzenddatum van deze brief moeten de gegevens bij ons binnen zijn
- zijn de juiste gegevens niet op tijd binnen, dan kan uw aanvraag niet verder worden behandeld

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

Bestemmingsplan

- Huidig gebruik (bedrijfs)woning;

- Huidig gebruik schuur;
- De voorgenomen breedte van de voorgevels en diepte van de woningen;
- De voorgenomen nokhoogte;
- De voorgenomen inhoud van de woningen;
- De afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens;
- De afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of grond en de voorgevel van de woning;
- U geeft in de ruimtelijke onderbouwing aan dat u gemeentelijke grond wilt overnemen. U dient hiervan een duidelijke tekening in te dienen (incl. oppervlakten).

Uitweg

- Een situatietekening met daarin opgenomen de bestaande uitweg, voorzien van volledige maatvoering;
- Een situatietekening met daarin opgenomen de nieuwe uitweg, voorzien van volledige maatvoering;
- Uit de tekening moet af te lezen zijn welke aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn om de voorgestelde uitweg aan te leggen. Dit vereist informatie over de huidige en nieuwe situatie, waarbij de locatie inzichtelijk wordt gemaakt in relatie tot alle objecten/obstakels in de nabijheid, zoals:
 - Eventuele bomen, lantaarnpalen, parkeerplaatsen in de nabijheid en de afstanden tot deze objecten;
 - Aanwezige brandkranen en de afstanden tot deze objecten;
 - Aanwezige putten/straatkolken en de afstanden tot deze objecten en eventuele gevolgen voor de afwatering;
 - Mogelijke belasting op civiele constructies;

Voor de toegangen over de gemeentelijke watergang, enkele aandachtspunten:

- Bij voorkeur één nieuwe oprit (de huidige oprit aan de westzijde fungeert nu ook als gezamenlijke oprit);
- Bij voorkeur brug i.p.v. dam met duiker;
- Brug/dam mogen niet te dicht bij andere brug/duiker liggen;
- Er gelden minimale eisen voor bruggen/duikers;
- Breedte brug/dam niet zo smal mogelijk;
- Er dient een opstalrecht gevestigd te worden voor brug/dam over grondeigendom van gemeente.

Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer 5.1.2.e 5.1.2.e telefoonnummer:
5.1.2.e e-mailadres: 5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon

E-mail 5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

Internet www.utrecht.nl/bwo

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 16 Mar 2022 18:00:59 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Ha 5.1.2.e

Wil jij dan ook de huidige schuur meenemen? Waar wordt die voor gebruikt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 16 maart 2022 17:59
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: WABO_IA-22-07041 Alendorperweg 69 te Vleuten

Goedemiddag 5.1.2.e

Wil jij mij een plezier doen en eens kijken waar de woning aan de Alendorperweg 69 in Vleuten voor wordt gebruikt? Ik heb een indicatieaanvraag binnengekregen die betrekking heeft op het slopen van een schuur en het realiseren van twee woningen. Als ik in Squit kijk dan heeft er al het nodige op het adres gespeeld (ook illegale kamerverhuur). Aangezien de aanvrager (eigenaar) op het adres aan de Alendorperweg 87 woont ga ik ervan uit dat het pand op nummer 69 door anderen (illegaal) wordt bewoond. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Sent: Thu, 4 Feb 2021 10:14:39 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e> @utrecht.nl
Subject: Vleuten, Alendorperweg 69
Attachments: DOC040221.pdf
Importance: Normal

Beste 5.1.2.e

In de bijlage ziet u de kadastrale informatie van het perceel waar we gisteren telefonisch contact over hebben gehad.

Achter het woonhuis staat een bedrijfsgebouw van ca. 820 m2 met een ontsluitingsmogelijkheid naar de achterzijde naar de sportvelden.

Ik hoor graag of we hier een soort "ruimte-voor-ruimte" regeling of wellicht een andere regeling kunnen toepassen. We hebben de mogelijkheid om ca. 295 m2 extra slooprechten te verwerven aan de Heldamweg (Gemeente Harmelen).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

NVM Register Makelaar



Tel.: 5.1.2.e

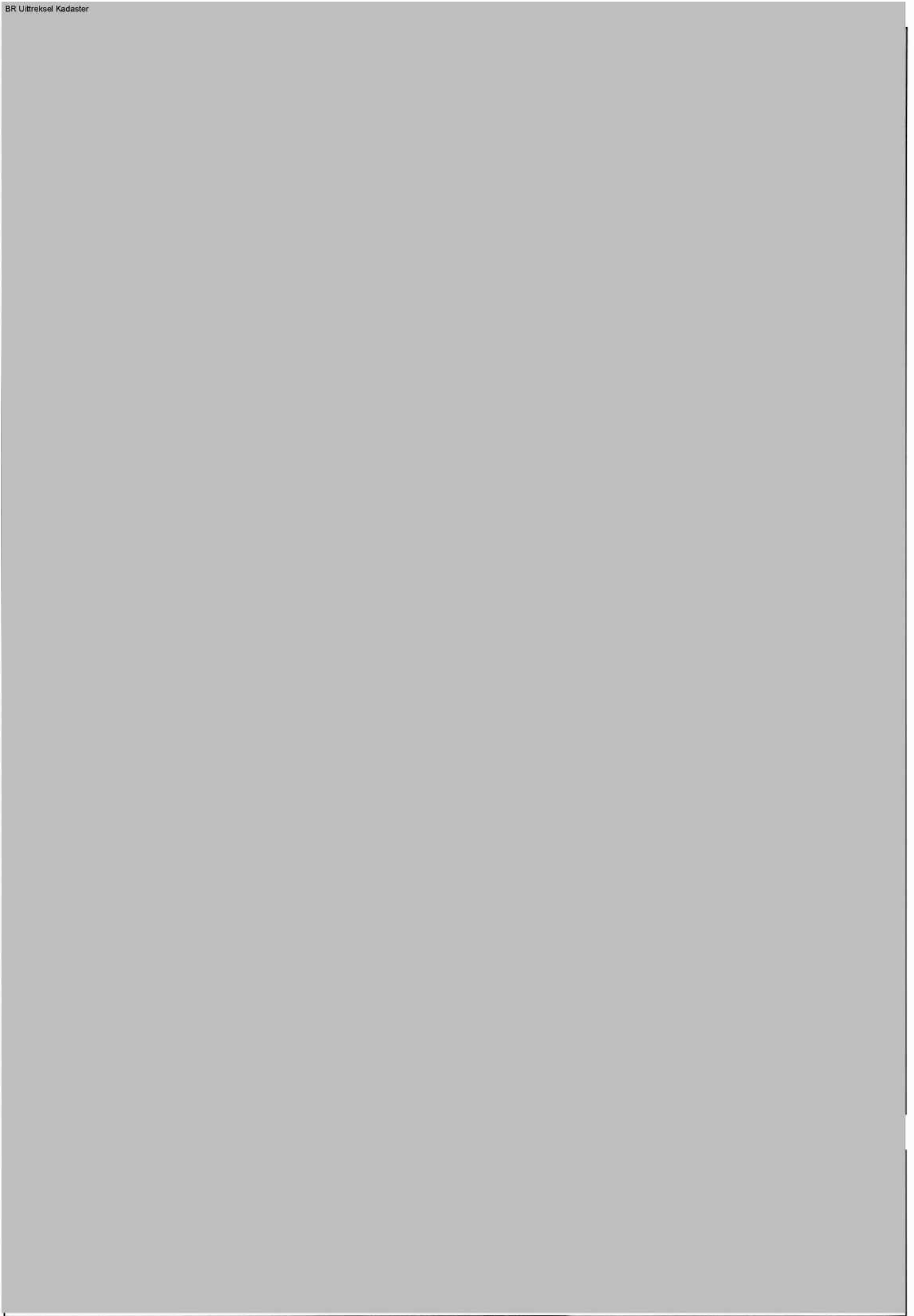
E-mail: info@gevaertwonen.nl

Kijk op www.gevaert.nl voor ons uitgebreide woningaanbod!

Bekijk voor meer informatie ons [privacy statement](#). Hier leest u welke gegevens wij van u bewaren, waarom we dit doen en voor hoelang.

=====
De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.
=====

The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee. Should you receive this message unintentionally, please do not use the contents herein and notify the sender immediately by return e-mail.



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Sent: Wed, 23 Oct 2019 15:43:16 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Maandag 14 oktober jl. hadden we telefonisch contact over de behandeling van ons verzoek.

Je gaf aan te zullen reageren eind week 42.

Nu is het mogelijk herfstvakantie voor je, maar wellicht is er begin volgende week een mogelijkheid om ons een 1e reactie te sturen.

Een reactie van jouw kant wordt heel erg op prijs gesteld.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Haaksman Rentmeesters

5.1.2.e

Bestuurlijk adviseur en rentmeester

M : 5.1.2.e

E : 5.1.2.e

Van: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>

Datum: dinsdag 10 september 2019 16:21

Aan: 5.1.2.e - <5.1.2.e>, "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: RE: Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Wij hebben jullie studie ontvangen. We bespreken deze eerst intern en ik zal volgende week het vervolg aan jullie terugkoppelen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

- De Meern en Leidsche Rijn

T 5.1.2.e / 5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma, di, do, vr

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e [5.1.2.e]

Verzonden: dinsdag 10 september 2019 13:05

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Alendorperweg 69

Beste 5.1.2.e

Zojuist spraken we elkaar als vervolg op een eerder overleg op dinsdag 5 maart 2019 inzake bovenvermeld onderwerp. De op de locatie aanwezige verouderde gebouwen zijn intussen met GPS door de landmeter ingemeten.

Architect 5.1.2.e heeft op basis daarvan een nieuw verkavelingsvoorstel gemaakt, waarbij zowel de ruimtelijke kwaliteit als de groenstructuur worden versterkt.

Graag bieden we dit voorstel aan jullie ter beoordeling aan.

We stellen het erg op prijs uitgenodigd te worden voor een gesprek. Een bericht van goede ontvangst wordt zeer gewaardeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Haaksman Rentmeesters

5.1.2.e

Bestuurlijk adviseur en rentmeester

M : 5.1.2.e

E : 5.1.2.e



VERKAVELINGSVOORSTEL ALENDORPERWEG 69 - VLEUTEN

september 2019

**VAN ROOIJEN
ARCHITECTEN**

INHOUD

- AANLEIDING EN DOELSTELLING
- FOTBLAD BESTAANDE TOESTAND PERCEEL
- INMETING
- OPPERVLAKTEN EN INHOUDEN
- STUDIE LINTEN LEIDSCHER RIJN - CONCEPT NOVEMBER 2016
- VERSTERKEN RUIMTELIJKE KWALITEIT EN GROENSTRUCTUUR
- VERKAVELINGSVOORSTEL
- TOETS ALGEMENE RICHTLIJNEN LINTEN LEIDSCHER RIJN
- NAWOORD

- *BIJLAGEN;*
- STRUCTUURVISIE UTRECHT 2010-2030
- BEHEERSVERORDENING
- OMGEVING ALENDORPERWEG-EEN GEBIED IN TRANSFORMATIE
- EIGENDOMSITUATIE
- RUIMTELIJKE ANALYSE

AANLEIDING EN DOELSTELLING

De eigenaar van het perceel aan de Alendorperweg 69 te Vleuten heeft de ambitie om zijn perceel te herontwikkelen en geschikt te maken voor wonen.

Op het huidige perceel staat een (voormalige) tuinderswoning bestaande uit één hoofdgebouw van één bouwlaag met kap en een aanbouw. Daarachter bevinden zich een drietal aaneengeschakelde opslaggebouwen uit verschillende bouwperiodes. Een zéér groot deel van het perceel bestaat uit verhard terrein.

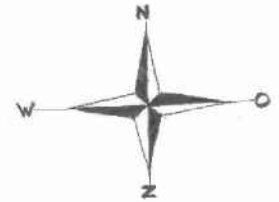
Studie december 2018 en overleg gemeente Utrecht

Voor de herontwikkeling is door ons bureau in december 2018 een eerste oriënterende ruimtelijke studie gemaakt. Naar aanleiding daarvan hebben er in maart 2019 gesprekken plaatsgevonden met de Gemeentelijke Gebiedscoördinator Vleuten-De Meern. Het initiatief voor herontwikkeling met als uitgangspunt 2 percelen met de bestemming wonen is bespreekbaar gebleken en kan, binnen voorwaarden, kansrijk zijn. Onderkend wordt daarbij dat het initiatief een belangrijke bijdrage kan leveren aan de opwaardering van de woonomgeving, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de groenstructuur.

Vervolgstappen

Aangemoedigd door deze positieve gesprekken zijn vervolgstappen genomen;

1. het exact laten inmeten van het perceel
2. het bepalen van de omvang van de bestaande bebouwing en verhardingen
3. Het vervaardigen van een verkavelingsvoorstel.



Alendorperweg 69 te Vleuten



A - toegangpad vanaf de Alendorperweg



B - zicht op woonhuis vanaf de Alendorperweg



C - zicht naar Alendorperweg vanaf het perceel



D - zicht op de verhardingen en de bedrijfsgebouwen

FOTOBLAGD BESTAANDE TOESTAND PERCEEL

BESTAANDE TOESTAND PERCEEL ALENDORPERWEG 69 VLEUTEN

Oppervlakten en inhoud

Op basis van de gegevens van de landmeter is bijgaande tekening van de bestaande toestand vervaardigd. Onderstaande tabellen geven een samenvatting van de berekende oppervlakten en inhoud van de opstallen en de verhardingen.

De oppervlakte van het perceel is ca. 3.800m²

OPMERKING: de oppervlakte en inhoud van de bestaande woning zijn hierin niet meegenomen.



Informatie gebaseerd op tekening van: Van Oostrom Woerden, tek. nr. 190410/1 d.d. 10 april 2019

Samenvatting bestaande Bebouwing exclusief woning

Gebouw	Vloerpeil in m. tov NAP	Goothoogte in m. tov VP	Nokhoogte in m. tov VP	Opp. (m ²)	Volume (m ³)	Samenvatting verharding	
Fietsenhok	+1,04	1,95	2,10	9,0	18,2	Asfalt	58 m ²
Schuur 1	+0,96	3,25	6,65	131,1	647,0	Beton	705 m ²
Schuur 2	+1,08	1,92	3,92	18,3	53,1	Tegelwerk	845 m ²
Schuur 3	+1,00	2,85	5,15	100,0	399,6		
Schuur 4	+0,60	4,15	4,90	560,0	2523,0 +		
Totaal				818,3 m²	3640,9 m³	Totaal	1608 m²

OPPERVLAKTEN EN INHOUDEN

*Studie linten Leidsche Rijn
Concept november 2016*

Bij de ontwikkeling van Leidsche Rijn zijn de bestaande linten zoveel mogelijk in hun waarde gelaten vanwege respect voor de bestaande hoofdstructuur, hun groene karakter en historische context. Vanwege de regelmatige vraag van private eigenaren om splitsing van grote percelen heeft de gemeente een studie laten vervaardigen met algemene richtlijnen.

Hoewel de Studie Linten Leidsche Rijn (november 2016) slechts de status heeft van 'concept' en niet is vastgesteld vormt deze in de praktijk wél het kader waarbinnen initiatieven met grondeigenaren worden besproken.

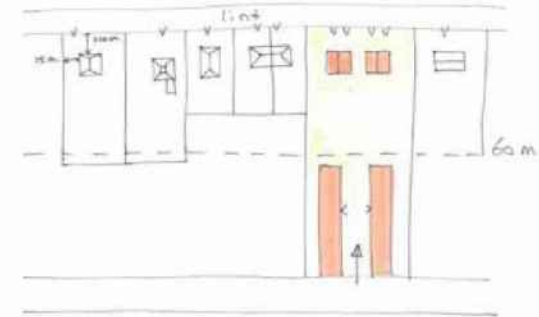
Het initiatief en de Algemene Richtlijnen van de Studie Linten Leidsche Rijn

Bij het vervaardigen van het verkavelingsvoorstel zijn de Algemene Richtlijnen uit de Studie Linten Leidsche Rijn, voor zover van toepassing, bestudeerd en in beschouwing meegenomen bij het ontwerpen van het verkavelingsvoorstel.

Het verkavelingsvoorstel is vervolgens getoetst aan de Algemene Richtlijnen en van opmerkingen en aandachtspunten voorzien.

Richtlijnen algemeen

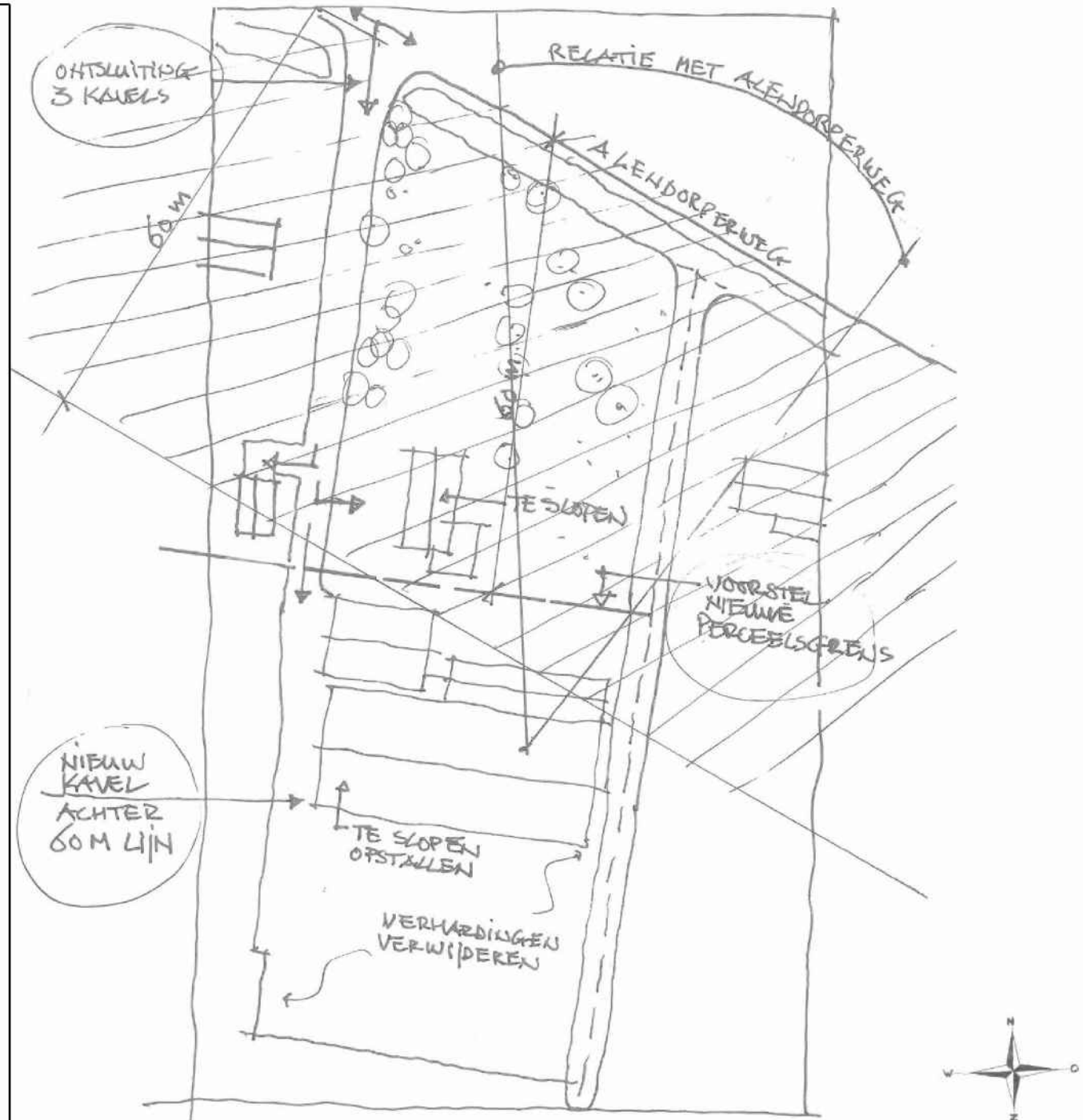
- De eerste 60 m van de kavel (vanaf de weg) hoort bij het lint. Het gebied erachter kan bij het lint horen maar kan ook onderdeel uitmaken van een andere structuur.
- Of er hierachter mogelijkheden zijn tot splitsing is afhankelijk van de ligging van het kavel, de mogelijkheid tot ontsluiting en tot een goede oriëntatie van de nieuwe woning.
- In de linten die onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur zijn geen mogelijkheden tot verdichting tenzij;
 - Ruimte voor ruimte (sloop van grootschalige bedrijfsbebouwing)
 - Bijdrage aan de kwaliteit van het gebied (routes maken, structuren herstellen, etc)
- In de overige delen van het lint zijn er mogelijkheden tot splitsing mits;
 - Afstand groter dan 60 m
 - Goede ontsluitingsmogelijkheid
 - Goede oriëntatie op de omgeving
- Woningen 'op de tweede rang' zijn in principe niet gewenst.
- De minimale breedte van een kavel is afhankelijk van de maat en schaal van de kavels in het lint of van het deel van het lint (Rijksstraatweg, Meerndijk) waarin de bebouwing zich bevindt.
- Variatie (verschil in kavelgrootte, ligging bebouwing) is een belangrijk kenmerk van het lint en moet behouden worden.
- Zoveel mogelijk behoud van de bomen.
- Wanneer de inrichting van de kavel bijzondere waarde heeft en/of van wezenlijke betekenis is voor de kwaliteit van de omliggende buurt/wijk dient deze kwaliteit behouden te blijven (bijv aanwezigheid van groen, bijzondere boomsoorten).
- De grootte van een kavel in het lint is zodanig dat deze zich duidelijk onderscheidt van de kavelgroottes in de omliggende woonwijken.
- Bebouwing bestaat uit losse (vrijstaande) bebouwing.
- Bebouwing is georiënteerd op het lint.
- Bebouwing bestaat in principe uit één laag met kap.
- Bebouwing houdt minimaal 5 meter afstand tot aan de zijdelingse erfgrens
- Bebouwing ligt op een ruime afstand vanaf de weg (10-15m), tenzij er in het deel van het lint waar het kavel zich bevindt sprake is van een andere afstand
- Inrichting van de kavel;
 - Niet meer dan één inrit per kavel
 - Parkeren op eigen terrein, naast de woning uit het zicht
 - Groene inrichting voorterrein en groene erfafscheiding
- Functieverandering van wonen naar andere functie en andersom is toegestaan mits;
 - Geen grote verkeersaantrekkende werking
 - Type functie sluit aan op het karakter van het lint
 - Geen overlast voor de omgeving (milieu)



VERSTERKEN RUIMTELIJKE KWALITEIT EN GROENSTRUCTUUR

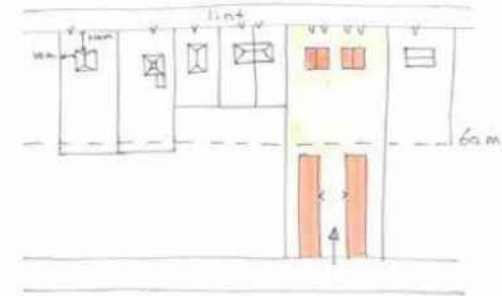
Voorstellen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving en de groenstructuur als uitgangspunten voor het verkavelingsvoorstel;

- Het slopen van de bestaande schuren met een oppervlakte van 818m² en een inhoud van 3.641m³ en het verwijderen van het grote verhardingsoppervlakte (1.608m²) ten gunste van groen.
- Handhaven van het groen en het versterken van de groenstructuur door toevoeging groen.
- Het ruimtelijk inpassen van 2 nieuwe woningen passend bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied; doorzichten, groen profiel en variëteit in bebouwing zijn van belang.
- De nieuwe woning binnen 60 meter van de weg krijgt een sterkere relatie met de Alendorperweg. Volgens de Algemene Richtlijnen behoort de 60 meter zone vanaf de weg tot het lint c.q. de Alendorperweg.
- Variatie in positionering van de nieuwe woningen.
- Groene inrichting van de voorterreinen en afscheidingen.
- Het versterken van de doorzichten langs het huidige toegangpad aan de westzijde en de sloot aan de oostzijde.
- Een architectonische typologie in maat en schaal en variëteit passend in het gebied.
- Parkeren op eigen terrein.



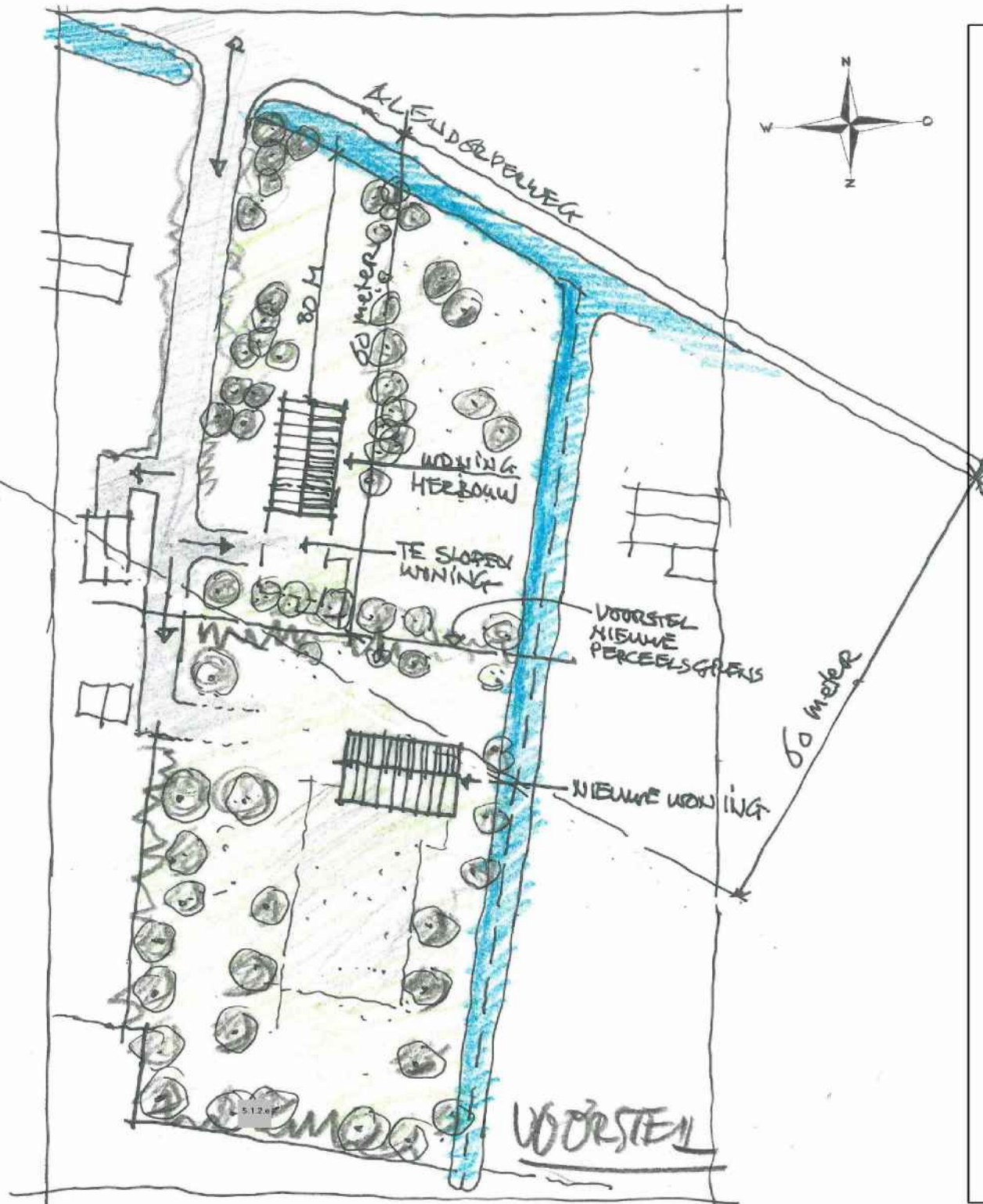
VERKAVELINGSVOORSTEL PERCEEL

- Bestaande ontsluiting vanaf de Alendorperweg gebruiken.
- Het perceel wordt opgesplitst in 2 kavels waarvan één binnen de bij het Lint horende strook van 60 meter valt en één daarbuiten. De nieuwe perceelsgrens ligt op ca. 60 meter vanaf de Alendorperweg.



Opmerking: volgens de Studie linten Leidsche Rijn hoort de eerste 60 meter vanaf de weg tot het lint c.q. de Alendorperweg.

- Het bestaande woonhuis wordt gesloopt en herbouwd op een positie dichterbij de Alendorperweg om de relatie daarmee te versterken.
- Op het nieuwe kavel, buiten de 60 meter zone, wordt een woning toegevoegd en zodanig gepositioneerd dat de zichtrelatie met de Alendorperweg aanwezig blijft. Ook voor de bezonning van de nieuwe woning is dit een gunstige positie. Door toevoeging van groen op dit kavel wordt bijgedragen aan het groene karakter van het lint en de beleving van het omliggende park.



REFERENTIES ARCHITECTUUR

Algemeen

Voor beide kavels wordt aan een architectuur gedacht die zich als een éénduidige hoofdmasa manifesteert en in zijn uitwerking een ogenschijnlijke eenvoud en vanzelfsprekendheid uitstraalt.

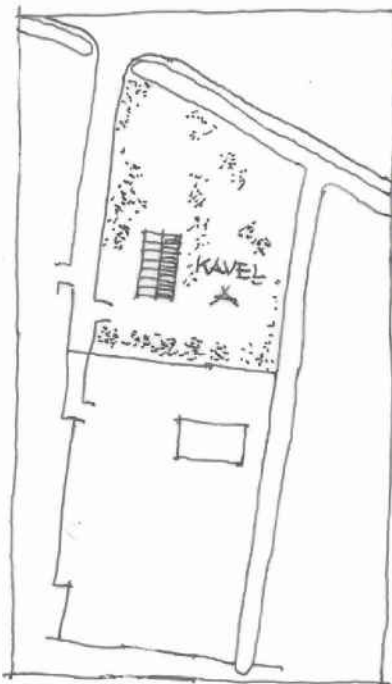
Door de woningen qua architectuur en positie duidelijk van elkaar te laten onderscheiden wordt een bijdrage geleverd aan de variatie langs het lint.

Kavel A

De woning op kavel A richt zich het sterkst op de Alendorperweg. Dit dient in de architectuur goed tot uitdrukking te komen. Indien gekozen wordt voor een kap heeft een archetypisch zadeldak de voorkeur, loodrecht gericht op de Alendorperweg. In zijn uitwerking is een meer gesloten dan wel transparante voorgevel denkbaar.

Kavel B

De woning op kavel B manifesteert zich, in contrast, door zijn ligging juist in de breedte van het kavel met zicht op de Alendorperweg. Als gekozen wordt voor een kap dan ligt deze parallel aan de Alendorperweg. In zijn uitwerking is deze woning meer 'landschappelijk' en introverter van karakter. Inspiratie kan gevonden worden in de voormalige agrarische vormtotaal uit het gebied met zijn opslaggebouwen en kassen.



kavel A



kavel B



TOETS VERKAVELINGSTUDIE AAN DE ALGEMENE RICHTLIJNEN

ALGEMENE RICHTLIJN	OPMERKINGEN	AANDACHTSPUNTEN
1. Eerste 60 meter van het kavel (vanaf de weg) hoort bij het lint. Het gebied erachter kán bij het lint horen maar kan óók onderdeel uitmaken van een andere structuur.	Woning binnen de 60 meter zône vanaf de weg wordt (beter) georiënteerd op de Alendorperweg.	Nieuwe woning achter de 60 meter zône ook (zicht) relatie geven met de Alendorperweg.
2. Of er hierachter mogelijkheden zijn tot splitsing is afhankelijk van de ligging van het kavel, de mogelijkheden tot ontsluiting en tot een goede orientatie van de nieuwe woning.	De bestaande ontsluiting vanaf de Alendorperweg geeft goede mogelijkheden voor splitsing in 2 kavels. Nieuwe inritten zijn niet nodig.	De bestaande ontsluiting vanaf de Alendorperweg ontsluit ook Alendorperweg 67, dit dient in stand te blijven.
3. In de linten die onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur zijn geen mogelijkheden tot verdichting tenzij; - Ruimte voor ruimte (sloop van grootschalige bedrijfsbebouwing) - Bijdrage aan de kwaliteit van het gebied (routes maken, structuren herstellen etc.)	Het perceel maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Het voornemen is om de grootschalige bedrijfsbebouwing te slopen ten gunste van 'wonen' en het versterken van het groen. Een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het gebied (routes) is in potentie aanwezig.	De bestaande ontsluiting vanaf de Alendorperweg kán worden doorgetrokken naar de Alendorperplaats voor bijvoorbeeld een langzaam verkeer verbinding.
4. In de overige delen van het lint zijn er mogelijkheden tot splitsing mits: - afstand groter dan 60 meter - goede ontsluitingsmogelijkheden -goede orientatie op de omgeving	Binnen een afstand van 60 meter is er sprake van (her)bouw van een bestaande woning. Het perceel heeft een goede bestaande ontsluiting waar gebruik van zal worden gemaakt.	Nieuwe woningen een goede orientatie geven op de omgeving.
5. Woningen 'op de tweede rang' zijn in principe niet gewenst.	De tweede woning zal worden gepositioneerd áchter de 60 meter lijn vanaf de Alendorperweg (zie ook richtlijn 1).	De tweede woning zó positioneren dat zicht cq. relatie op de Alendorperweg mogelijk blijft. De breedte van het perceel geeft hier goede mogelijkheid toe.
6. De minimale breedte van een kavel is afhankelijk van de maat en schaal van de kavels in het lint of van het deel van het lint (Rijksstraatweg, Meerndijk) waarin de bebouwing zich bevindt.	Richtlijn lijkt meer van toepassing op de Rijksstraatweg en de Meerndijk.	Bij het bepalen van de breedte van de nieuwe kavels rekening houden met de 'ritmiek' van de kavelbreedten langs de Alendorperweg.
7. Variatie (verschil in kavelgrootte, ligging bebouwing) is een belangrijk kenmerk van het lint en moet behouden worden.	Hier zal rekening mee worden gehouden.	
8. Zoveel mogelijk behoud van de bomen	Hier zal rekening mee worden gehouden.	Een bomeninventaristaie laten maken en eventueel bomen toevoegen ter versterking van de groenstructuur.

ALGEMENE RICHTLIJN	OPMERKINGEN	AANDACHTSPUNTEN
9. Wanneer de inrichting van de kavel bijzondere waarde heeft en/of van wezenlijke betekenis is voor de kwaliteit van de omliggende buurt/wijk dient deze kwaliteit behouden te blijven (bijv aanwezigheid van groen, bijzondere boomsoorten).	De ambitie is om het perceel door sloop van de oude opstallen en verwijderen van de grote oppervlakte aan verharding extra kwaliteit te geven en te 'vergroenen'.	Een bomeninventarisatie laten maken en eventueel bomen toevoegen ter versterking van de groenstructuur.
10. De grootte van een kavel in het lint is zodanig dat deze zich duidelijk onderscheidt van de kavelgrootte in de omliggende woonwijken.	Dit zal zeker het geval zijn. Het betreft hier een zeer groot perceel waarop slechts 2 woningen worden gerealiseerd.	
11. Bebouwing bestaat uit losse (vrijstaande) bebouwing.	Dit zal zeker het geval zijn, uitgangspunt is het realiseren van 2 ruime kavels waarop elk één vrijstaande woning.	
12. Bebouwing is georiënteerd op het lint	Woning aan voorzijde kavel binnen de 60 meter vanaf de weg krijgt een sterke relatie met de Alendorperweg	Nieuwe woning achter de 60 meter zone zicht geven op de Alendorperweg.
13. Bebouwing bestaat in principe uit één laag met kap.	Dit zal het uitgangspunt zijn.	
14. Bebouwing houdt minimaal 5 meter afstand tot aan de zijdelingse erfgrans	Dit zal het uitgangspunt zijn.	
15. Bebouwing ligt op een ruime afstand vanaf de weg (10-15m), tenzij er in het deel van het lint waar het kavel zich bevindt sprake is van een andere afstand.	De afstanden van de bebouwing langs de Alendorperweg variëren sterk, de bestaande woning staat ca. 50 meter van de weg af.	In het verkavelingsvoorstel wordt de te herbouwen woning dicht bij de Alendorperweg geplaatst (voorgevel op ca. 30 meter afstand).
16. Inrichting van het kavel: - Niet meer dan één inrit per kavel Inrichting van het kavel: - parkeren op eigen terrein, naast de woning uit het zicht. Inrichting van het kavel: - Groene inrichting voorterrein en groene erfafscheiding.	De bestaande ontsluiting bedient momenteel 2 kavels. Dit zal het uitgangspunt zijn. Dit zal het uitgangspunt zijn.	In het verkavelingsvoorstel worden 3 kavels ontsloten via de bestaande toegangsweg.
17. Functieverandering van wonen naar andere functie en andersom is toegestaan mits: Geen grote verkeersaantrekkende werking Type functie sluit aan op het karakter van het lint Geen overlast voor de omgeving (milieu)	Er is geen sprake van functieverandering. Dit zal niet het geval zijn. Niet van toepassing Dit zal niet het geval zijn.	



NAWOORD

Met het verkavelingsvoorstel wordt het perceel getransformeerd naar een woongebied passend in de bestaande ruimtelijke context. Het initiatief levert daarmee een bijdrage aan het versterken van het wonen, de woonomgeving en de groenstructuur.

De eigenaar verzoekt de gemeente kennis te nemen van het verkavelingsvoorstel en het gesprek van maart 2019 voort te zetten. Doel is te komen tot een hoogwaardige, kwalitatieve en zorgvuldige invulling en de juiste ruimtelijke en architectonische 'toon' te vinden.

Vanuit de ruimtelijke context gezien is het van belang het gebied op een vanzelfsprekende en ontspannen manier in te vullen met hoogwaardige architectuur.

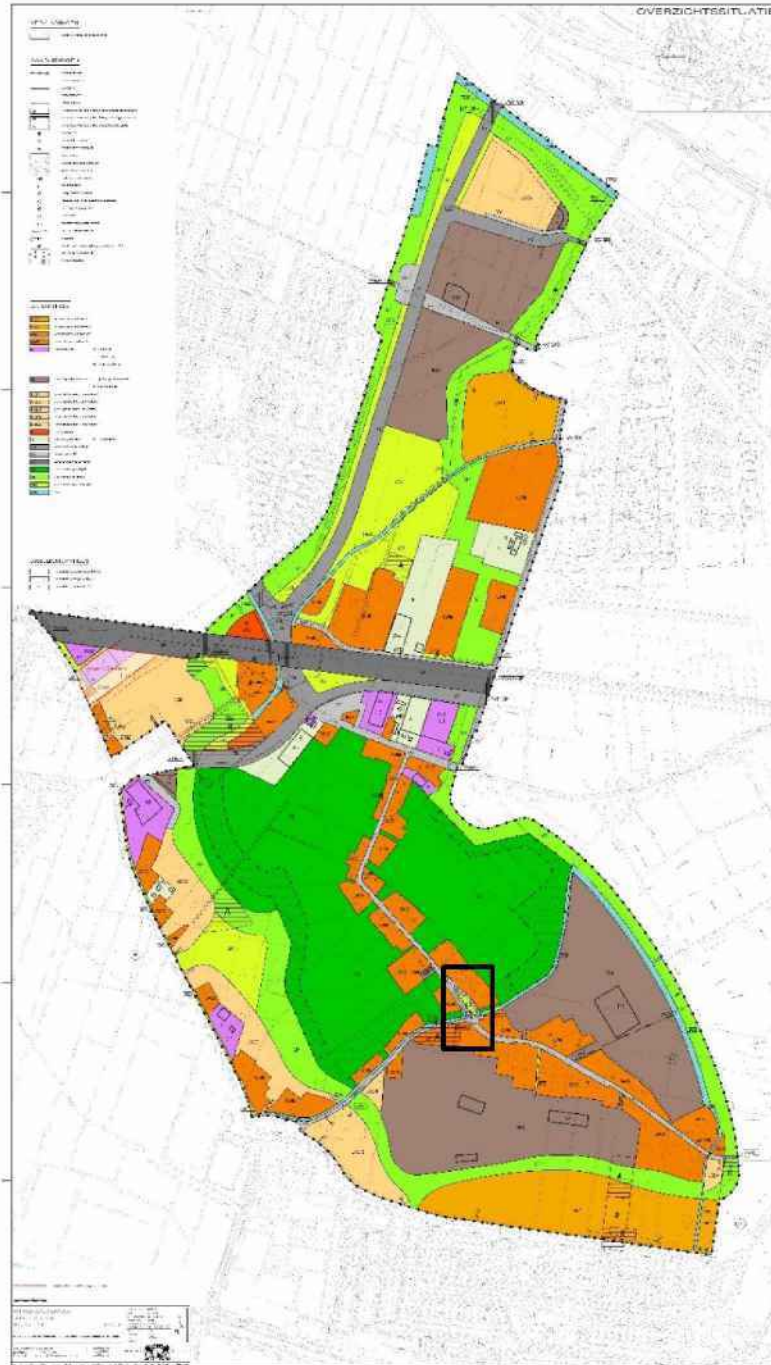
Groen dient dominant aanwezig te zijn en te blijven in combinatie met voldoende ruimte en een terughoudende eigentijdse architectuur. Voor de liefhebbers hiervan liggen hier kansen.

**VAN ROOIJEN
ARCHITECTEN**

GEREGISTREERDE ARCHITECTEN

BIJLAGEN

- Structuurvisie Utrecht 2010 – 2030
- Beheersverordening
- Omgeving Alendorperweg; een gebied in transformatie
- Eigendomssituatie
- Ruimtelijke analyse



STRUCTUURVISIE UTRECHT 2010-2030

In 2004 is de Structuurvisie Utrecht 2010-2030 vastgesteld. In deze visie zijn de drie kernkwaliteiten van de stad in de drie perspectieven uitgewerkt:

De Markt;
Het Podium;
De Binnentuinen.

Plangebied 1: De Meern-Noord en het Maximapark
Voor de deelgebieden De Meern-noord en het Maximapark is het perspectief van de Binnentuinen van toepassing. Doelstellingen binnen het perspectief de Binnentuinen zijn:

- het creëren van een veilige en leefbare *woonomgeving*;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorg dragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De opgave voor de *Binnentuinen* ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende wijkstructuren, waarbij de woonfunctie domineert.

De Structuurvisie legt dan ook de nadruk op het versterken van het wonen en de woonomgeving. In het bijzonder geldt dit voor de 'historische linten' zoals de Alendorperweg en de Utrechtseweg als belangrijke structuurbepalende elementen in het gebied.

Het bouwinitiatief voor het perceel aan de Alendorperweg 69 geeft de mogelijkheid woningen toe te voegen en daarmee het wonen en de woonomgeving te versterken.

Locatie perceel Alendorperweg 69 Vleuten in het Maxima Park

BEHEERSVERORDENING

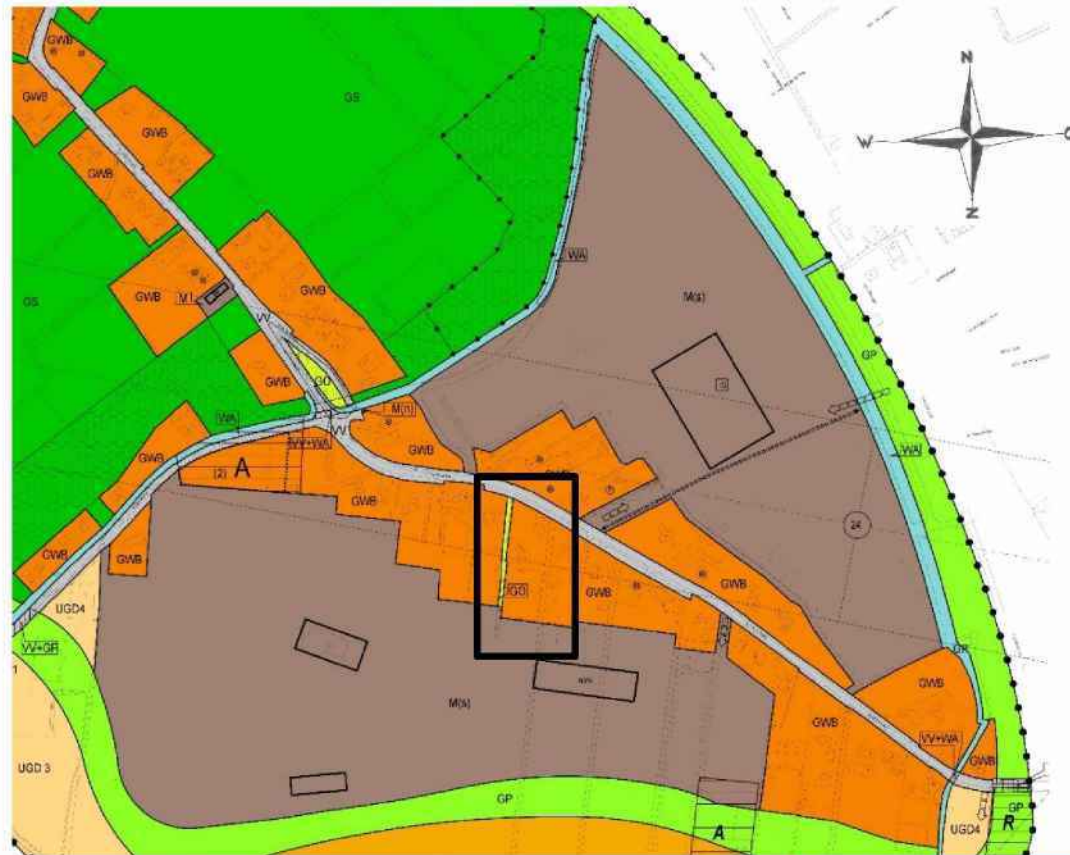
Voor het gebied De Meern-Noord en het Maximapark geldt de Beheersverordening zoals vastgesteld op 17-11-2016. Primair doel van de Beheersverordening is het behouden van de bestaande kwaliteit van het gebied zonder daarbij een starre regeling te willen zijn. Positieve ontwikkelingen die ruimtelijke kwaliteiten versterken en passen in de ambitie van de Structuurvisie moeten mogelijk blijven.

De wegen met lintbebouwing, zoals de Alendorperweg, en de waterstructuren zijn opgenomen in de nieuwe parkaanleg. Voor dit groene middengebied zijn de bestaande Alendorperweg, de Utrechtseweg, met hun bebouwing, belangrijke structuurbepalende factoren.

Volgens de Beheersverordening bevat met name de bestemmingsregeling voor de lintbebouwing nog planologische bouwruimte. Grote percelen vanaf ca. 2000 m² kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen om te worden verkaveld.

Het perceel Alendorperweg 69 heeft de bestemming Gemengd Wonen Bestaand lint (GWB).

Opvallend is de bestemming Groenvoorziening Openbaar Groen (GO) aan de westzijde van het perceel. Deze doorgaande strook, het huidige toegangspad, sluit aan de zuidzijde aan op 'structureel groen'.



bestemming GO



structureel groen



periode na 1995
nieuwe invullingen na sloop

OMGEVING ALENDORPERWEG EEN GEBIED IN TRANSFORMATIE

De Alendorperweg behoort tot een van de 'historische linten' van Leidsche Rijn. De omgeving van de Alendorperweg met zijn voormalige tuinbouwgronden met kassen en boomgaarden is sinds de ontwikkeling van Leidsche Rijn een gebied in transformatie.

De grootschalige tuinbouwactiviteiten zijn gestopt. Voormalige tuinderswoningen zijn gesloopt en/of verbouwd voor een nieuwe generatie bewoners. Het ruimtelijke karakter wordt vooral bepaald door de individuele bebouwing met een grote mate en variatie in maatvoering. De omgeving kenmerkt zich door zijn groene profiel en een diversiteit aan architecturen met verschillende kapvormen en veel variëteit in materialen en kleuren. Een aantal woningen en boerderijen zijn als 'beeldbepalend' opgenomen in de Beheersverordening.

Door de ontwikkeling van Leidsche Rijn wordt dit landelijke gebied omgeven door steeds meer 'stedelijkheid'. Hoewel deze verstedelijking duidelijk aanwezig is voelt de omgeving nog landelijk aan. De verspringende rooilijnen, de maat en schaal van de woningen met daartussen ruime doorzichten dragen bij aan de omgevingskwaliteiten.

Vooraf het sterk aanwezige groen is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied die de verscheidenheid aan bebouwing verzacht en verbindt.



locaties
beeldbepalende gebouwen

 beeldbepalende gebouwen



EIGENDOMSSITUATIE

Het kadastrale perceel 6237 is eigendom van de initiatiefnemer en is ca. 3.800m² groot.

Het gearceerde gedeelte, onderdeel van kadastraal perceel 6575 is eigendom van de Gemeente Utrecht en heeft de bestemming Groenvoorziening Openbaar Groen (GO). Het vormt het huidige toegangpad dat de woningen aan de Alendorperweg 67 en het perceel Alendorperweg 69 ontsluit.

Deze doorgaande strook, eigendom van de Gemeente Utrecht, vormt in principe een verbinding tussen de Alendorperweg en de Alendorperplaats.

RUIMTELIJKE ANALYSE

De ruimtelijke omgevingskwaliteiten van het gebied wordt bepaald door de verspringende rooilijnen, het groen, de maat en schaal van de woningen met daartussen ruime doorzichten. Op deze aspecten is het perceel nader geanalyseerd in relatie tot de directe omgeving.

Verspringende rooilijnen en groen

- 'open perceel': woning dicht aan de weg, massa sterk aanwezig en minder groen
- 'gesloten' perceel: woning verder van de weg, groen sterker aanwezig

Bebouwingsmassa's

De huidige schuren en het bedrijfsgebouw is een opvallende uitzondering in de bebouwingsmassa. Het gezamenlijk volume van ca. 3.800 m³ in één volume is (te) grootschalig in relatie tot de overige bebouwing langs de Alendorperweg.

Bouwmassa op het perceel herverdelen.

Een herverdeling van deze bouwmassa in kleinere volumens zal een gewenste en positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving hebben.

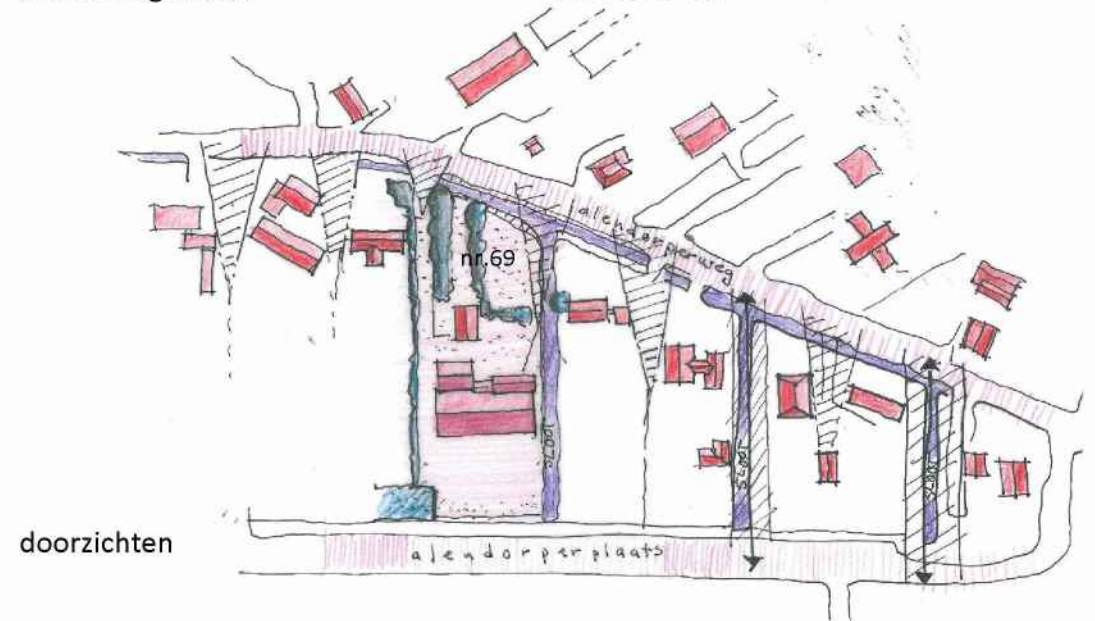
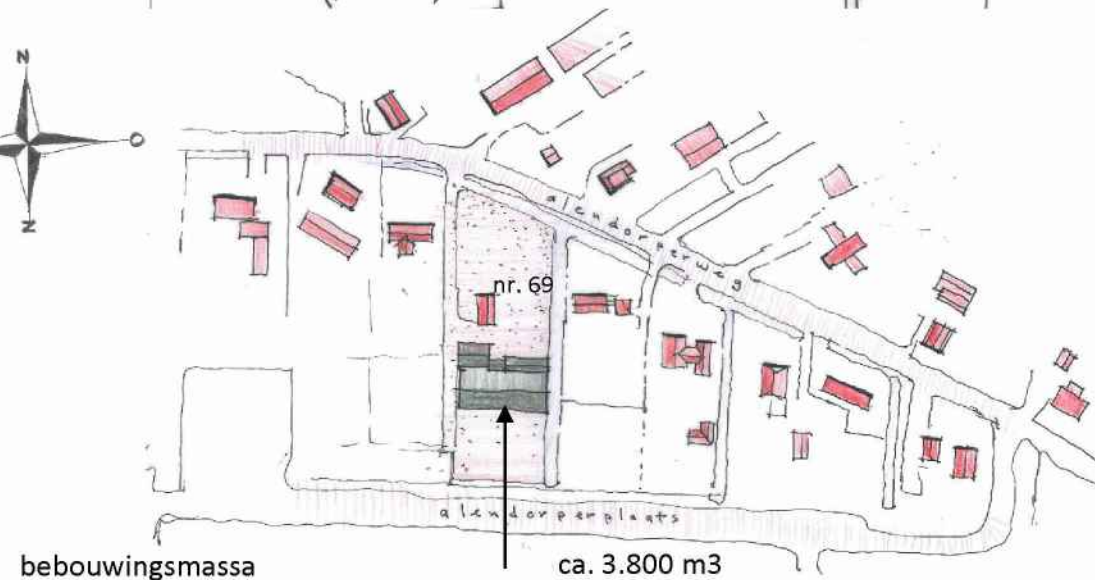
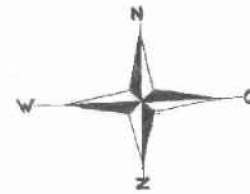
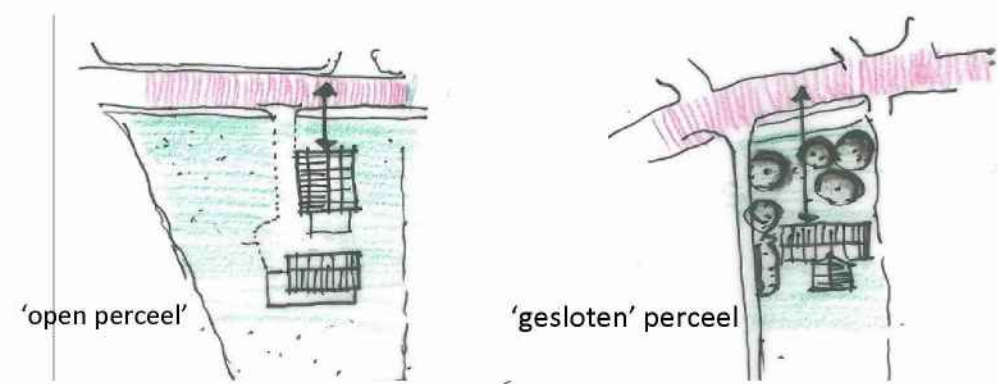
Doorzichten versterken

Doorzichten vormen een ruimtelijke kwaliteit. De doorzichten werken het beste dáár waar ook sloten aanwezig zijn (noord-zuid).

Een ruim doorzicht bij de sloot aan de oostzijde van het perceel is in potentie aanwezig maar wordt 'geblokkeerd' door de massa van de schuren en het bedrijfsgebouw die over de volle breedte van het perceel staan gepositioneerd.

Door het slopen van de schuren en het bedrijfsgebouw kan het doorzicht verbeterd en versterkt worden.

Het doortrekken en verbreden van het huidige toegangspad naar de Alendorperplaats voegt ook doorzicht toe. Ook hier is winst te behalen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.



RUIMTELIJKE ANALYSE

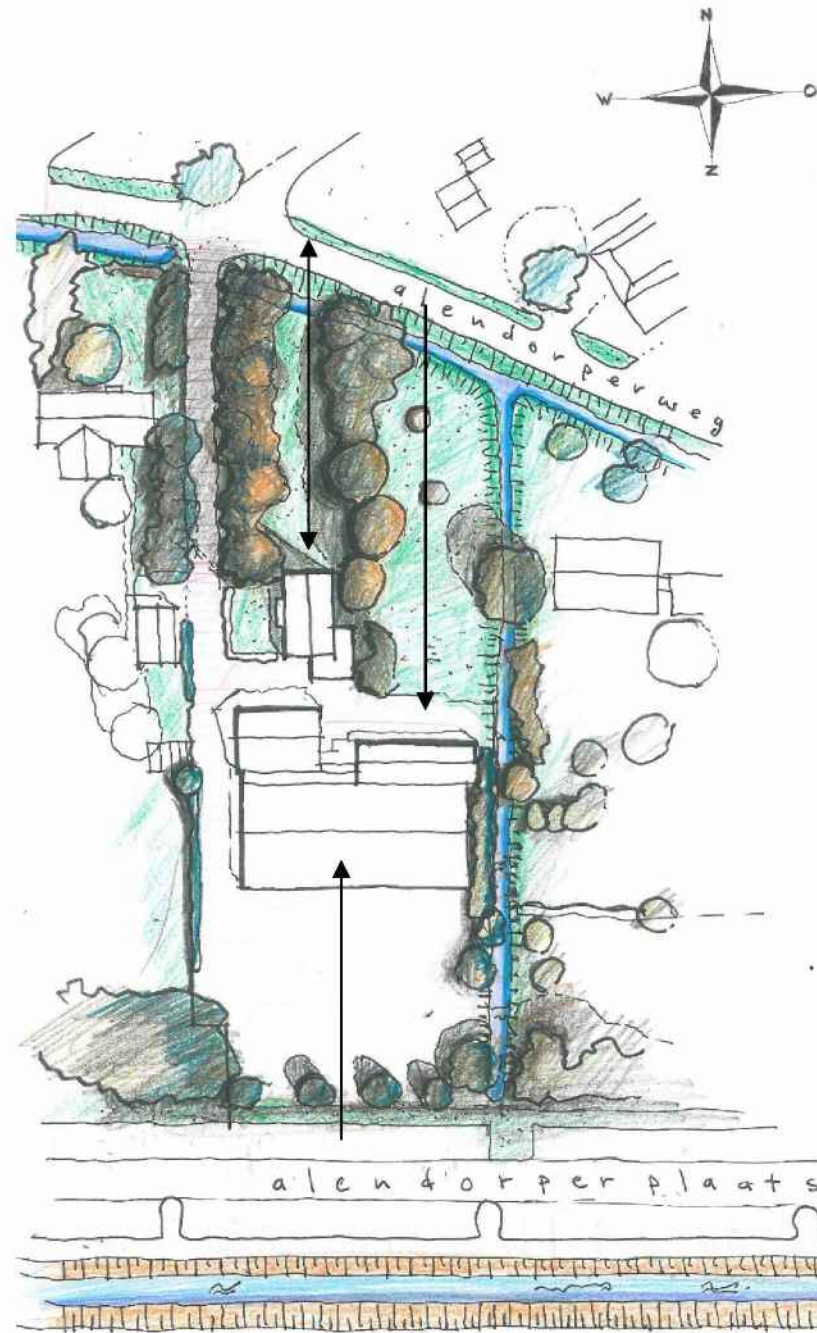
Het perceel heeft overdadig groen aan de voorzijde. Het groen is manifest aanwezig en domineert het zicht op het woonhuis. De huidige schuren en het bedrijfsgebouw over de volle breedte van het perceel vormen een grote 'massa' en daarmee een ruimtelijke blokkade die op gespannen voet staat met de gewenste ruimtelijke kwaliteiten. De grote oppervlakte aan verhardingen verhindert de 'vergroening' van het gebied.



woning vanaf Alendorperweg



schuren vanaf Alendorperweg



bouwmassa's en groenstructuren



bedrijfsgebouw en verhardingen



begrenzing perceel aan Alendorperplaats



beëindiging toegangpad aan Alendorperplaats

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Sent: Fri, 15 Feb 2019 16:50:59 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e> @utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Subject: RE: bouwinitiatief Alendorperweg 69, Utrecht

Beste 5.1.2.e

Dank voor het voorstel.
Dinsdag 5 maart tussen 11:30 en 13:30 uur schikt voor ons het beste.
5.1.2.e zal aanwezig zijn.

Graag tot dan,
met vriendelijke groet,

5.1.2.e



5.1.2.e

5.1.2.e

t: 5.1.2.e

www.vanrooijenarchitecten.nl

Deze e-mail en de inhoud daarvan is vertrouwelijk. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u deze e-mail direct aan ons te retourneren en daarna te vernietigen. Wij maken u erop attent dat de digitale gegevens auteursrechtelijk, conform de Auteurswet zijn beschermd. Het is niet toegestaan

deze e-mail en de inhoud daarvan zonder toestemming van VAN ROOIJEN ARCHITECTEN te gebruiken, te kopiëren of openbaar te maken aan derden. VAN ROOIJEN ARCHITECTEN sluit elke aansprakelijkheid uit in verband met het niet juist, onvolledig of niet tijdig overkomen van de informatie in deze e-mail.

From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 8 Feb 2019 17:50:26 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Subject: RE: studie bouwiniatief Alendorperweg 69 in Vleuten

Beste 5.1.2.e

Wij hebben jullie initiatief intern besproken. Hieronder een terugkoppeling.

Het perceel aan de Alendorperweg 69 is opgenomen in de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" d.d. 27-10-2016. Hierin is vastgelegd dat de gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. In uw geval betreft dat een woongebouw. Het toevoegen van woningen past dus niet in het bestemmingsplan. Het college van B&W kan in bepaalde gevallen besluiten om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan en het toevoegen van woningen toe te staan.

Ten aanzien van deze voorgestelde ontwikkeling adviseren wij negatief, om een aantal redenen:

- De Alendorperweg is een lint van zeer oude oorsprong in het Maximapark. Het Maximapark maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Hier is in principe geen mogelijkheid tot splitsing.
- Het groen op de grote kavels draagt bij aan het groene karakter van het lint en de beleving van het omliggende park. Verdere verdichting met woningbouw is niet wenselijk.
- De bebouwing wordt ontsloten vanaf de Alendorperweg. Het doortrekken van een route richting het parkeerterrein, met daaraan nieuwe ontsluitingen, is daarom niet passend.
- Intensivering van gemotoriseerd verkeer is niet gewenst.

Deze ontwikkeling achten wij niet passend.
Dus helaas dat ik jullie teleur moet stellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

- De Meern en Leidsche Rijn

T 5.1.2.e / 5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
ma, di, do, vr

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: 5.1.2.e]
Verzonden: vrijdag 8 februari 2019 14:14
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Re: studie bouwiniatief Alendorperweg 69 in Vleuten

Beste 5.1.2.e

Fijn, dat de informatie in goede orde is ontvangen.
Mag ik vragen of het al is gelukt om het bouwiniatief intern te bespreken ?
Een reactie van jouw kant wordt heel erg op prijs gesteld.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Haaksman Rentmeesters

5.1.2.e

Bestuurlijk adviseur en rentmeester

M : 5.1.2.e

E : 5.1.2.e

Van: " 5.1.2.e " <5.1.2.e > @utrecht.nl>

Datum: vrijdag 25 januari 2019 09:02

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e >

Onderwerp: RE: studie bouwiniatief Alendorperweg 69 in Vleuten

Beste 5.1.2.e

Ik heb de informatie in goede orde ontvangen. Volgende week bespreek ik het intern en dan kom ik er bij je op terug.

Vr groeten,

5.1.2.e

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e >

Verzonden: 23 jan. 2019 16:21

Aan: " 5.1.2.e " <5.1.2.e > @utrecht.nl>

Onderwerp: Re: studie bouwiniatief Alendorperweg 69 in Vleuten

Beste 5.1.2.e

Mag ik vragen of je onderstaande mail met bijlage hebt ontvangen ?
Is het mogelijk een reactie te geven ?

Graag verneem ik.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Haaksman Rentmeesters

5.1.2.e

Bestuurlijk adviseur en rentmeester

M : 5.1.2.e

E : 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Datum: dinsdag 8 januari 2019 14:31

Aan: <5.1.2.e> @utrecht.nl

Onderwerp: studie bouwinitiatief Alendorperweg 69 in Vleuten

Beste 5.1.2.e

Zojuist hadden we telefonisch contact over een bouwinitiatief in Vleuten, Alendorperweg 69.

Het gaat om een oudere locatie met een voormalige tuinderswoning en een drietal aaneengeschakelde opslaggebouwen uit verschillende bouwperiodes.

De studie is gedaan door architect 5.1.2.e woonachtig en werkzaam in De Meern.

Samen met hem zou ik graag hierover in gesprek komen met de gemeente Utrecht.

Overeenkomstig afspraak stuur ik de studie gaarne toe.

Jouw reactie zien we heel graag tegemoet.

Een bericht van goede ontvangst wordt gewaardeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Haaksman Rentmeesters

5.1.2.e

Bestuurlijk adviseur en rentmeester

M : 5.1.2.e

E : 5.1.2.e



BOUWINITIATIEF ALENDORPERWEG 69 - VLEUTEN
studie - december 2018

**VAN ROOIJEN
ARCHITECTEN**

INHOUD

- AANLEIDING STUDIE
- STRUCTUURVISIE UTRECHT 2010-2030
- BEHEERSVERORDENING
- OMGEVING ALENDORPERWEG, EEN GEBIED IN TRANSFORMATIE
- ONTWIKKELINGS GESCHIEDENIS PERCEEL
- EIGENDOMSSITUATIE
- RUIMTELIJKE ANALYSE
- VERSTERKEN RUIMTELIJKE KWALITEIT
- STUDIE SCHETSEN BOUWINITIATIEF
- NAWOORD

AANLEIDING STUDIE PERCEEL ALENDORPERWEG 69, VLEUTEN

Aanleiding en doelstelling

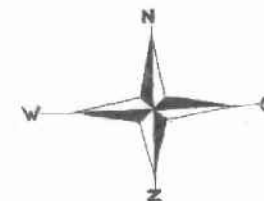
De eigenaar van het perceel aan de Alendorperweg 69 te Vleuten heeft de ambitie om zijn perceel geschikt te maken voor wonen.

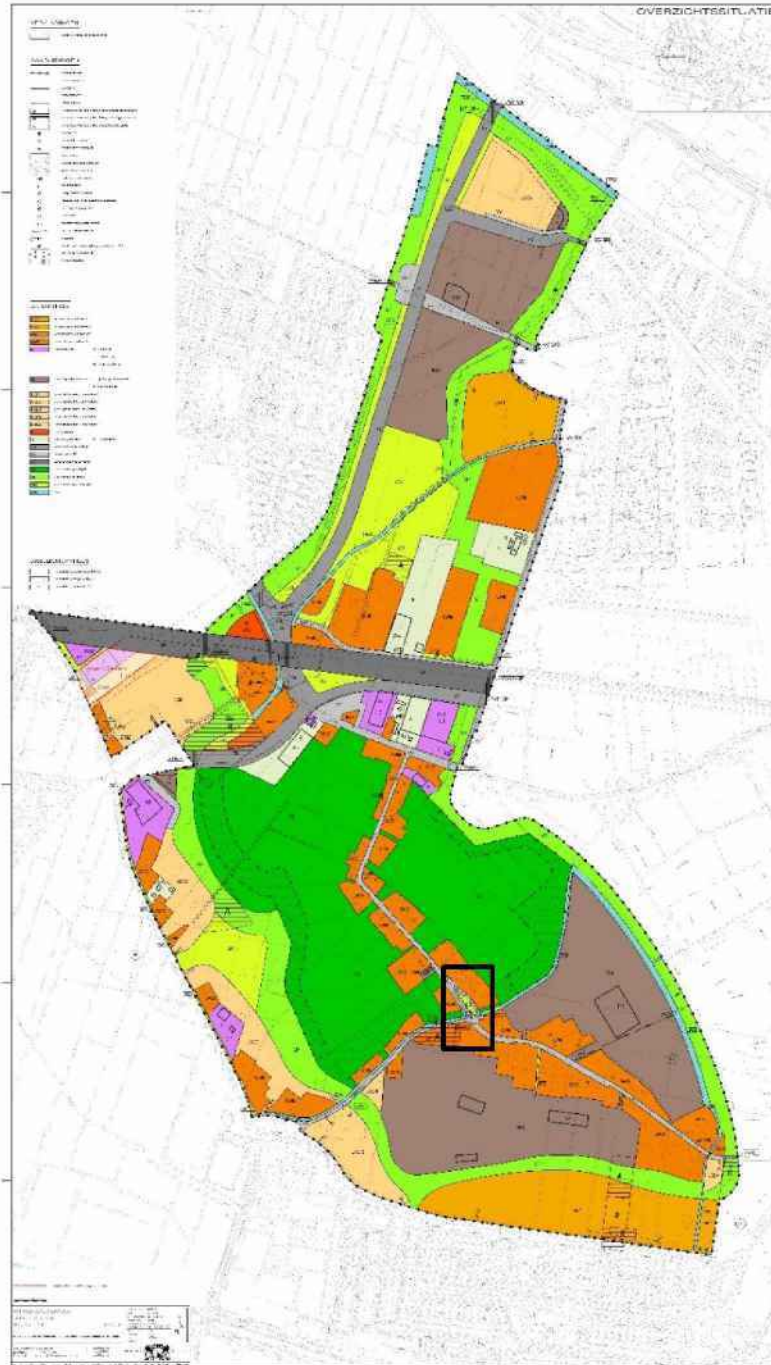
Op het huidige perceel staat een (voormalige) tuinderswoning bestaande uit één hoofdgebouw van één bouwlaag met kap en een aanbouw. Daarachter bevinden zich een drietal aaneengeschakelde opslaggebouwen uit verschillende bouwperiodes.

De eigenaar wenst met de Gemeente in gesprek te komen over de bebouwingsopties van het perceel. Om voor dit gesprek een startpunt te hebben is ons bureau gevraagd een studie te verrichten van de ruimtelijke context rondom het betreffende perceel en bebouwingsopties te schetsen.

Het bouwinitiatief

Het voorstel bestaat uit het verwijderen van alle bestaande opstallen behoudens het bestaande woonhuis Alendorperweg 69 om daarmee ruimte vrij te maken voor een woongebied.





Locatie perceel Alendorperweg 69 Vleuten in het Maxima Park

STRUCTUURVISIE UTRECHT 2010-2030

In 2004 is de Structuurvisie Utrecht 2010-2030 vastgesteld. In deze visie zijn de drie kernkwaliteiten van de stad in de drie perspectieven uitgewerkt:

De Markt;
Het Podium;
De Binnentuinen.

Plangebied 1: De Meern-Noord en het Maximapark
Voor de deelgebieden De Meern-noord en het Maximapark is het perspectief van de Binnentuinen van toepassing. Doelstellingen binnen het perspectief de Binnentuinen zijn:

- het creëren van een veilige en leefbare *woonomgeving*;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorg dragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De opgave voor de *Binnentuinen* ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende wijkstructuren, waarbij de woonfunctie domineert.

De Structuurvisie legt dan ook de nadruk op het versterken van het wonen en de woonomgeving. In het bijzonder geldt dit voor de 'historische linten' zoals de Alendorperweg en de Utrechtseweg als belangrijke structuurbepalende elementen in het gebied.

Het bouwinitiatief voor het perceel aan de Alendorperweg 69 geeft de mogelijkheid woningen toe te voegen en daarmee het wonen en de woonomgeving te versterken.

BEHEERSVERORDENING

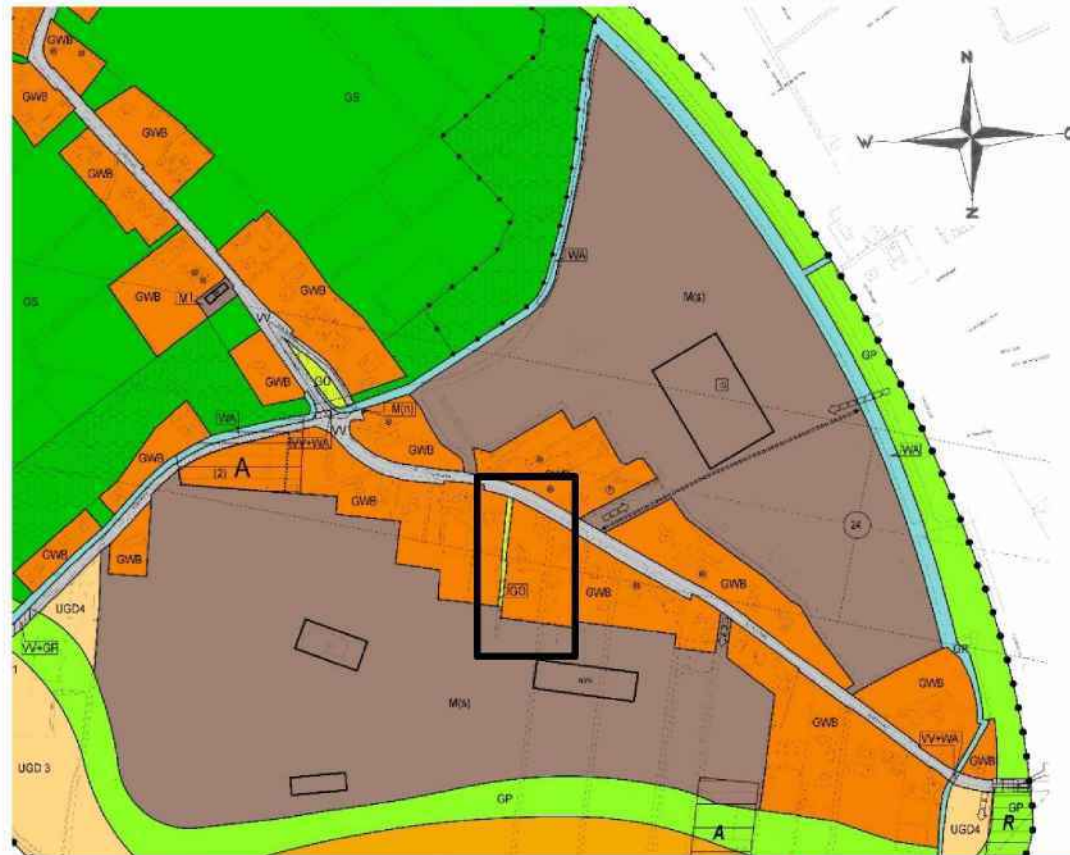
Voor het gebied De Meern-Noord en het Maximapark geldt de Beheersverordening zoals vastgesteld op 17-11-2016. Primair doel van de Beheersverordening is het behouden van de bestaande kwaliteit van het gebied zonder daarbij een starre regeling te willen zijn. Positieve ontwikkelingen die ruimtelijke kwaliteiten versterken en passen in de ambitie van de Structuurvisie moeten mogelijk blijven.

De wegen met lintbebouwing, zoals de Alendorperweg, en de waterstructuren zijn opgenomen in de nieuwe parkaanleg. Voor dit groene middengebied zijn de bestaande Alendorperweg, de Utrechtseweg, met hun bebouwing, belangrijke structuurbepalende factoren.

Volgens de Beheersverordening bevat met name de bestemmingsregeling voor de lintbebouwing nog planologische bouwruimte. Grote percelen vanaf ca. 2000 m² kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen om te worden verkaveld.

Het perceel Alendorperweg 69 heeft de bestemming Gemengd Wonen Bestaand lint (GWB).

Opvallend is de bestemming Groenvoorziening Openbaar Groen (GO) aan de westzijde van het perceel. Deze doorgaande strook, het huidige toegangspad, sluit aan de zuidzijde aan op 'structureel groen'.



bestemming GO



structureel groen



periode na 1995
 nieuwe invullingen na sloop

OMGEVING ALENDORPERWEG EEN GEBIED IN TRANSFORMATIE

De Alendorperweg behoort tot een van de 'historische linten' van Leidsche Rijn. De omgeving van de Alendorperweg met zijn voormalige tuinbouwgronden met kassen en boomgaarden is sinds de ontwikkeling van Leidsche Rijn een gebied in transformatie.


De grootschalige tuinbouwactiviteiten zijn gestopt. Voormalige tuinderswoningen zijn gesloopt en/of verbouwd voor een nieuwe generatie bewoners. Het ruimtelijke karakter wordt vooral bepaald door de individuele bebouwing met een grote mate en variatie in maatvoering. De omgeving kenmerkt zich door zijn groene profiel en een diversiteit aan architecturen met verschillende kapvormen en veel variëteit in materialen en kleuren. Een aantal woningen en boerderijen zijn als 'beeldbepalend' opgenomen in de Beheersverordening.

Door de ontwikkeling van Leidsche Rijn wordt dit landelijke gebied omgeven door steeds meer 'stedelijkheid'. Hoewel deze verstedelijking duidelijk aanwezig is voelt de omgeving nog landelijk aan. De verspringende rooilijnen, de maat en schaal van de woningen met daartussen ruime doorzichten dragen bij aan de omgevingskwaliteiten.

Vooral het sterk aanwezige groen is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied die de verscheidenheid aan bebouwing verzacht en verbindt.



locaties
 beeldbepalende gebouwen

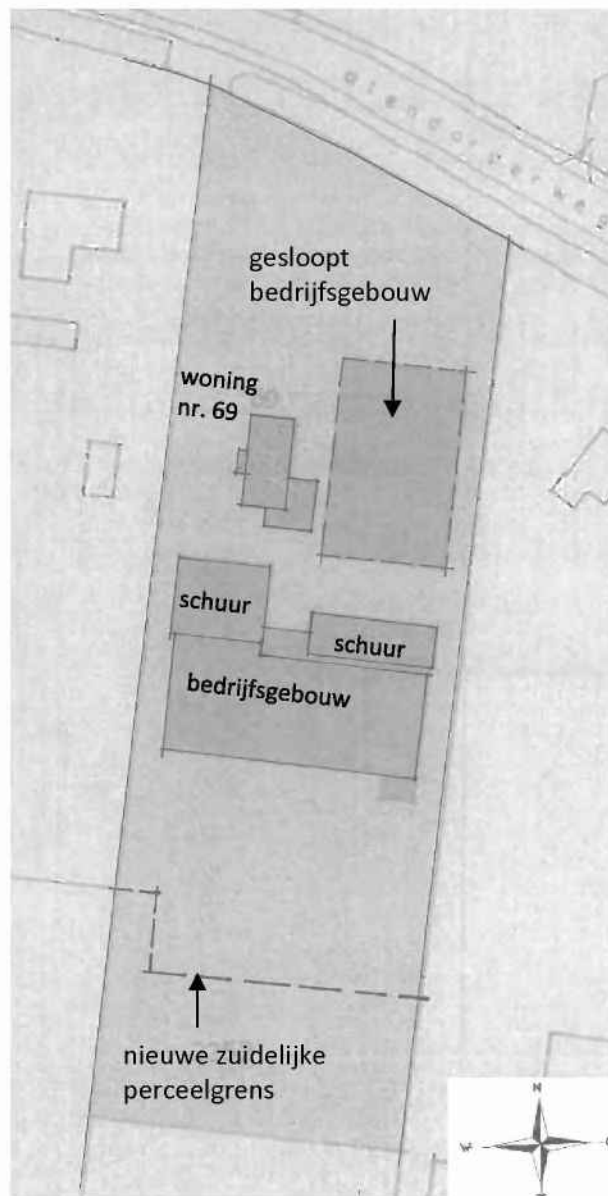
 beeldbepalende gebouwen

ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS PERCEEL ALENDORPERWEG 69, VLEUTEN

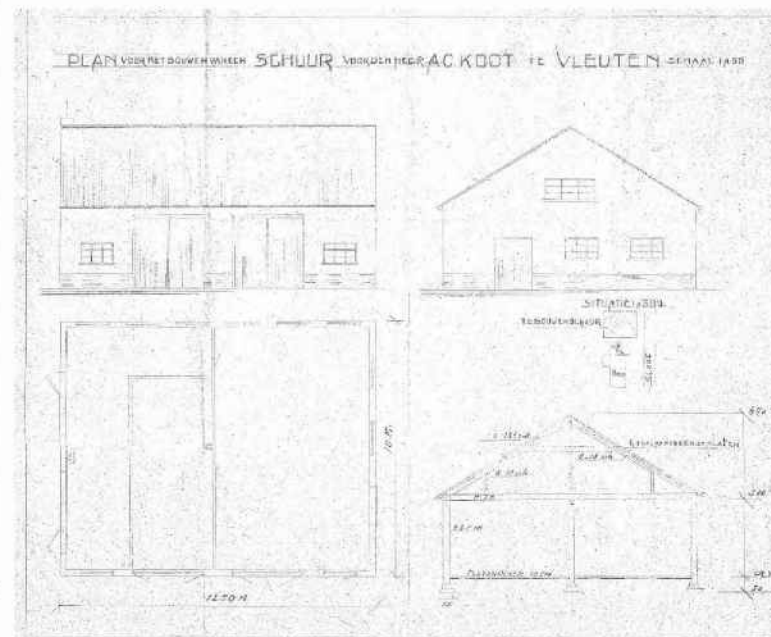
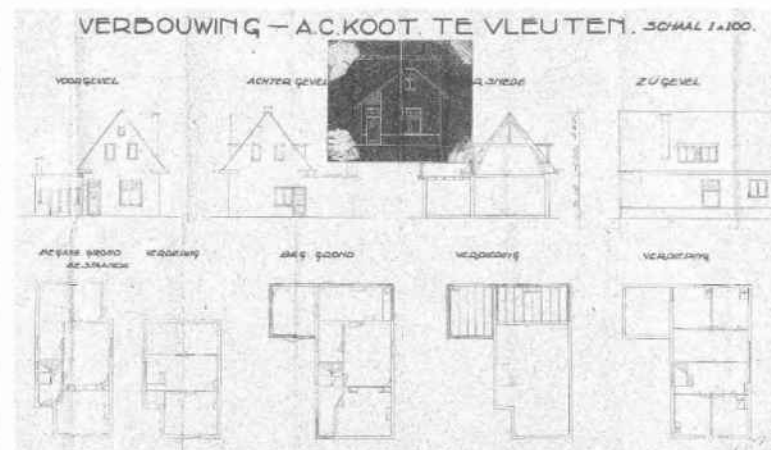
Op een globaal beeld te krijgen van de ontwikkeling van het perceel Alendorperweg 69 is archiefonderzoek verricht. De oprichtingsdatum van het bestaande woonhuis is niet teruggevonden maar wel een verbouwtekening voor het woonhuis en een vergunningstekening voor het oprichten van een schuur beiden uit 1934. De schuur is uitgevoerd en nog bestaand. De schuur daarnaast aan de oostzijde is waarschijnlijk in dezelfde periode of kort daarna gebouwd.

Aan de oostzijde van het woonhuis heeft een bedrijfsgebouw gestaan (gesloopt). De oprichtingsdatum van het latere gebouwde bedrijfsgebouw aan de zuidzijde van de schuren uit 1934 is onbekend. In de periode 1995-96 is er een vrijstellingsprocedure gevolgd voor het wijzigen van het gebruik van dit bedrijfsgebouw t.b.v. opslag en stalling.

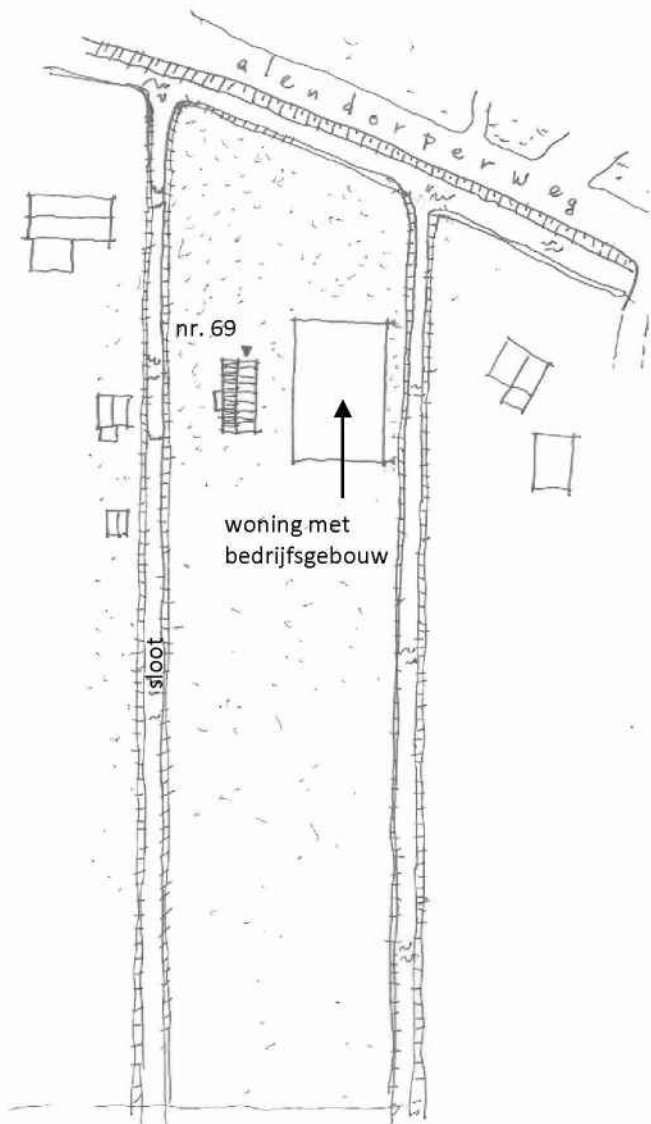
Door de ontwikkeling van Leidsche Rijn en de beslissing om het tuindersbedrijf op deze locatie te beëindigen zijn diverse opstallen gesloopt. Een groot deel van het perceel is verkocht om aan de zuidzijde ervan plaats te maken voor het aanleggen van de Alendorperplaats en de huidige sportvelden.



1995- archieftekening situatie

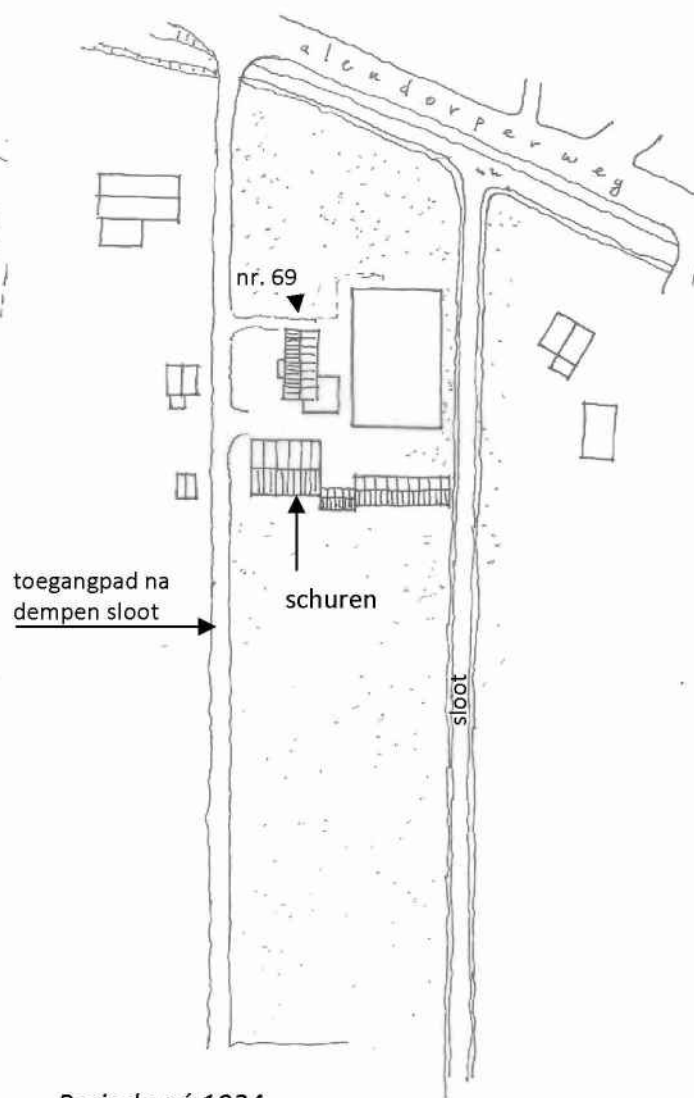


1934- uitbreiding woonhuis en bouw schuur



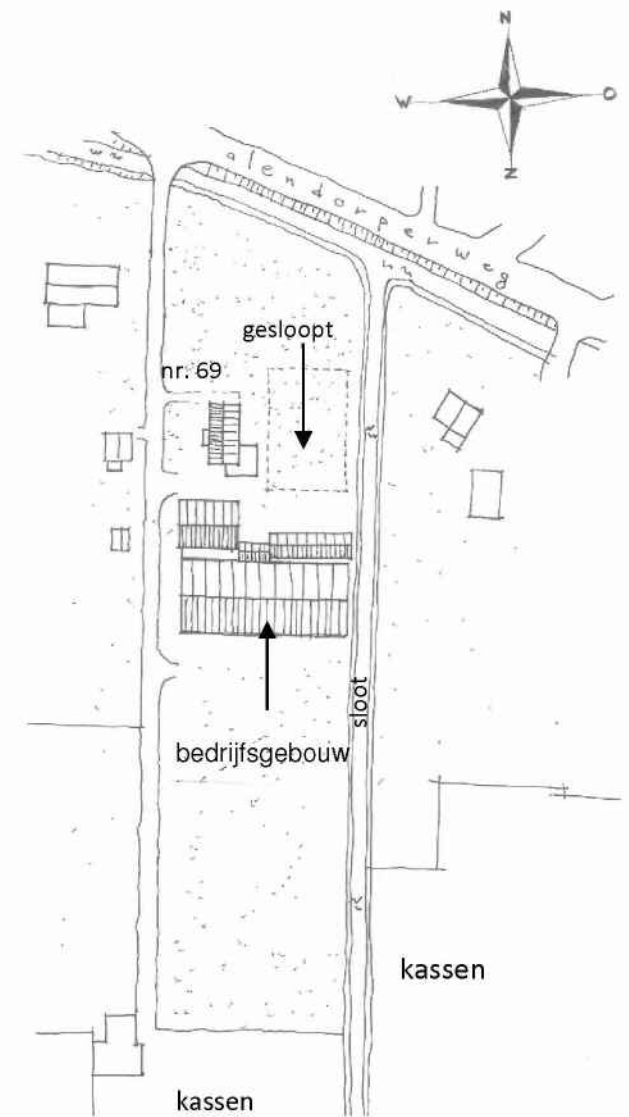
Periode vóór 1934

Woonhuis met bedrijfsgebouw.
Aan de westkant ligt nog een sloot. Hoe de toegang tot het perceel toen was is niet bekend.



Periode ná 1934

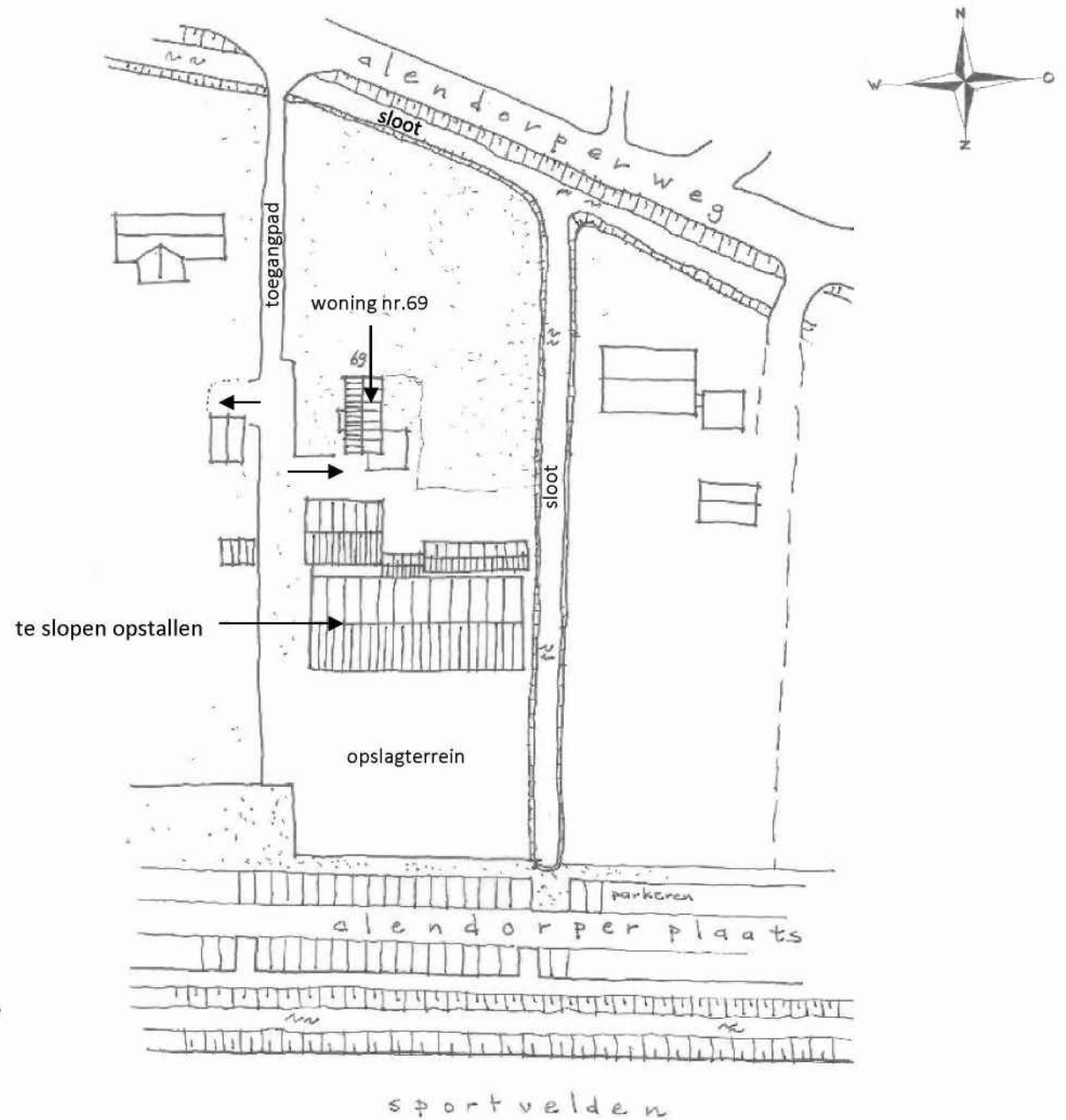
De sloot aan de westkant is gedempt en vormt het toegangpad tot het perceel. Het woonhuis wordt uitgebreid en achter de woning worden schuren gebouwd.



Situatie omstreeks 1997

Het bedrijfsgebouw aan de oostzijde van de woning is gesloopt. Aan de zuidzijde van de schuren wordt een bedrijfsgebouw geplaatst. Achter op het perceel zijn kassen (bij) gebouwd.

schetsen ontwikkelingsgeschiedenis perceel

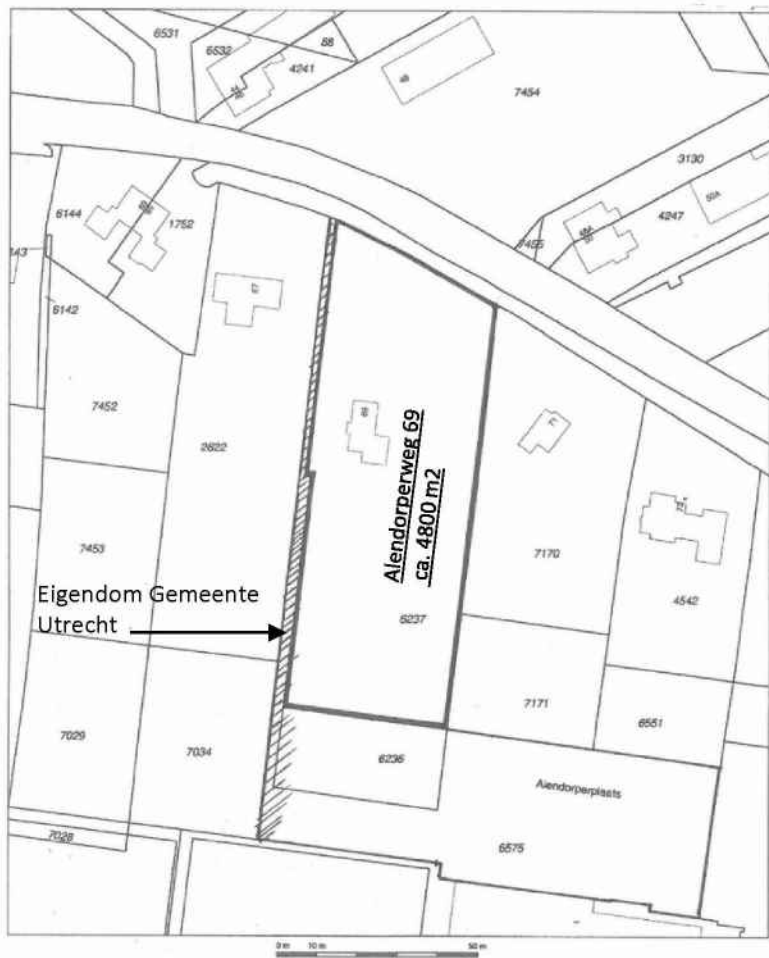


Huidige situatie

Gronden zijn verkocht voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn.

Aan de zuidzijde van het perceel is een nieuwe ontsluitingsweg met parkeren, de Alendorperplaats, aangelegd die de nieuwe sportvelden ontsluit.

schetsen ontwikkelingsgeschiedenis perceel



EIGENDOMSSITUATIE

Het kadastrale perceel 6237 is eigendom van de initiatiefnemer en is ca. 4.800m² groot.

Het gearceerde gedeelte, onderdeel van kadastraal perceel 6575 is eigendom van de Gemeente Utrecht en heeft de bestemming Groenvoorziening Openbaar Groen (GO). Het vormt het huidige toegangpad dat de woningen aan de Alendorperweg 67 en het perceel Alendorperweg 69 ontsluit.

Deze doorgaande strook, eigendom van de Gemeente Utrecht, vormt in principe een verbinding tussen de Alendorperweg en de Alendorperplaats.

RUIMTELIJKE ANALYSE

De ruimtelijke omgevingskwaliteiten van het gebied wordt bepaald door de verspringende rooilijnen, het groen, de maat en schaal van de woningen met daartussen ruime doorzichten. Op deze aspecten is het perceel nader geanalyseerd in relatie tot de directe omgeving.

Verspringende rooilijnen en groen

- 'open perceel': woning dicht aan de weg, massa sterk aanwezig en minder groen
- 'gesloten' perceel: woning verder van de weg, groen sterker aanwezig

Bebouwingsmassa's

De huidige schuren en het bedrijfsgebouw is een opvallende uitzondering in de bebouwingsmassa. Het gezamenlijk volume van ca. 3.800 m³ in één volume is (te) grootschalig in relatie tot de overige bebouwing langs de Alendorperweg.

Bouwmassa op het perceel herverdelen.

Een herverdeling van deze bouwmassa in kleinere volumens zal een gewenste en positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving hebben.

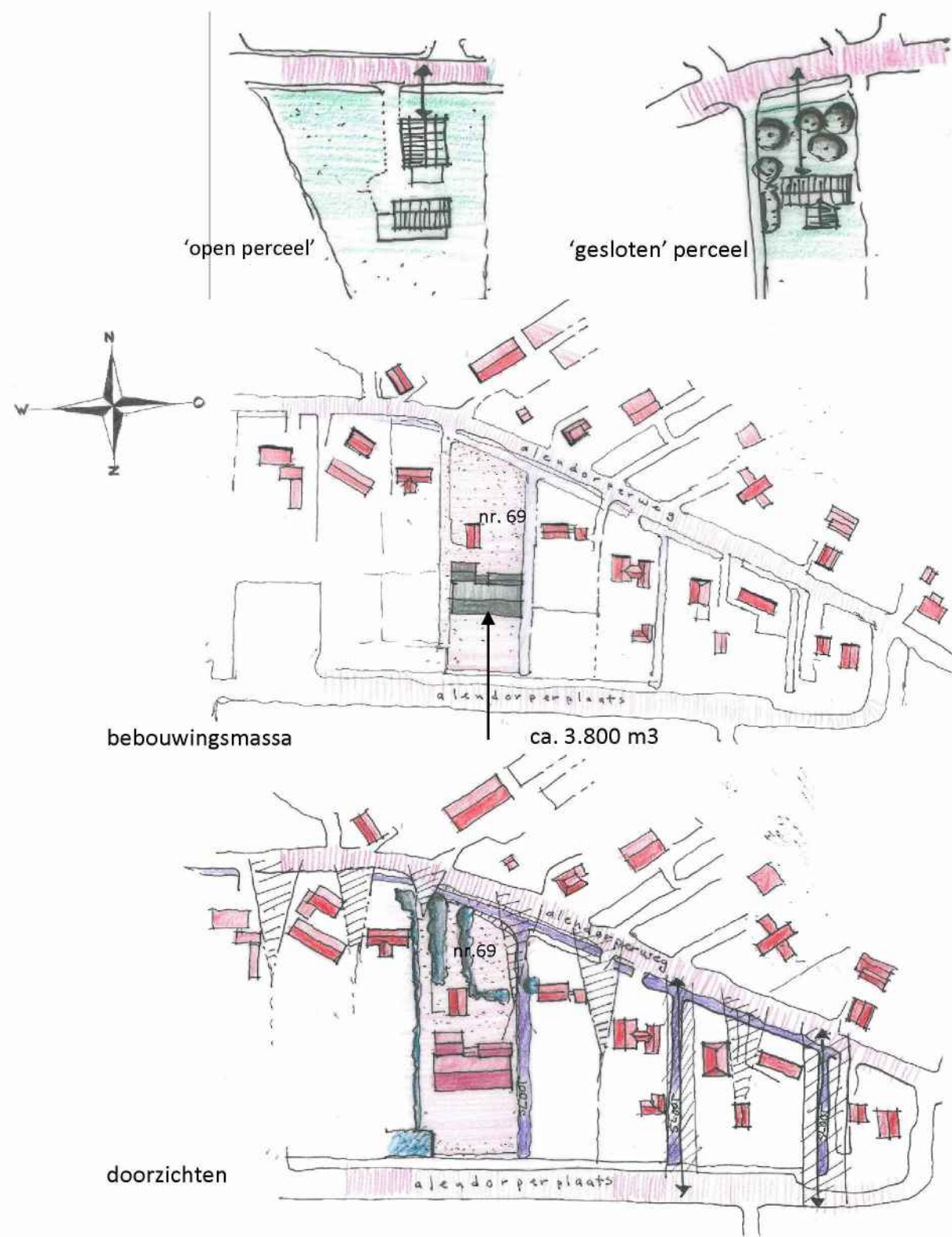
Doorzichten versterken

Doorzichten vormen een ruimtelijke kwaliteit. De doorzichten werken het beste dáár waar ook sloten aanwezig zijn (noord-zuid).

Een ruim doorzicht bij de sloot aan de oostzijde van het perceel is in potentie aanwezig maar wordt 'geblokkeerd' door de massa van de schuren en het bedrijfsgebouw die over de volle breedte van het perceel staan gepositioneerd.

Door het slopen van de schuren en het bedrijfsgebouw kan het doorzicht verbeterd en verstrekt worden.

Het doortrekken en verbreden van het huidige toegangspad naar de Alendorperplaats voegt ook doorzicht toe. Ook hier is winst te behalen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.



RUIMTELIJKE ANALYSE

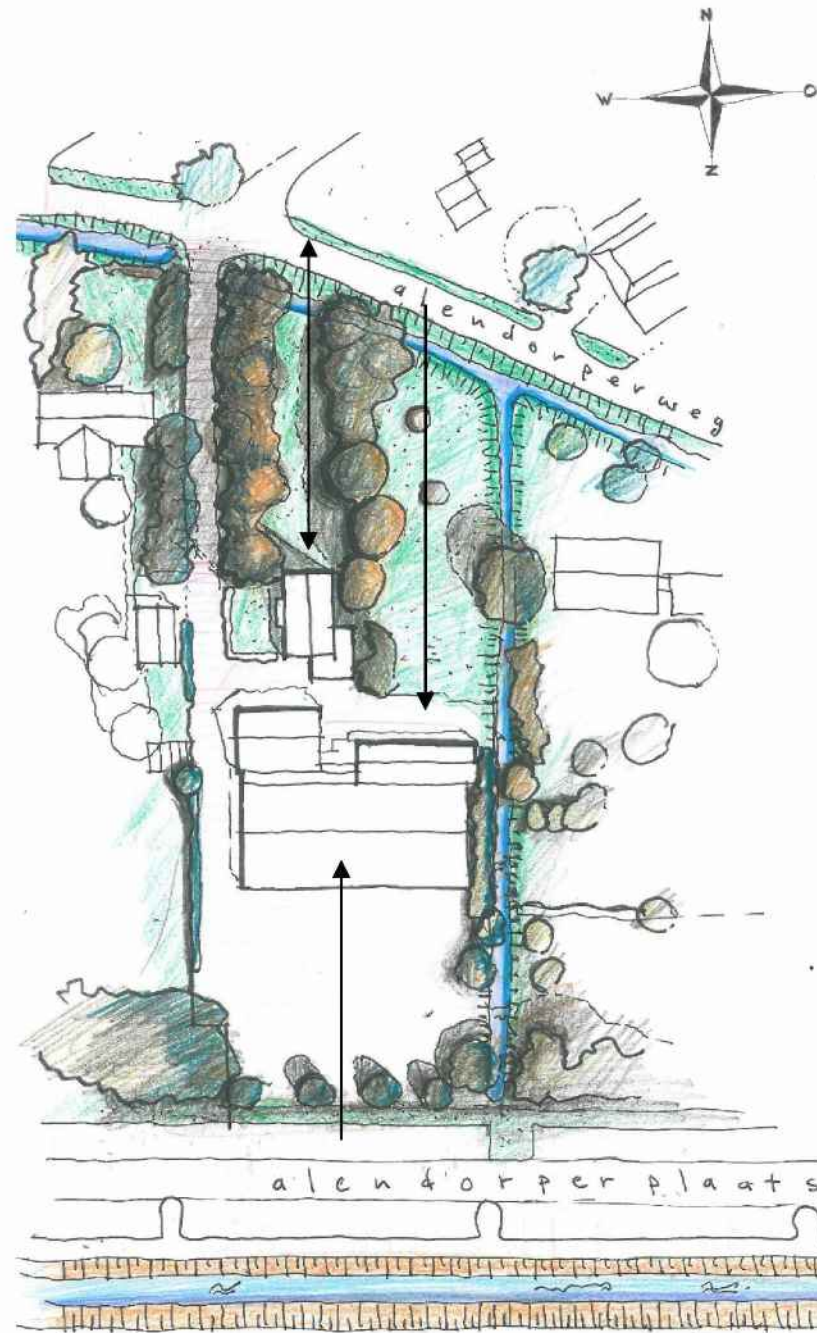
Het perceel heeft overdadig groen aan de voorzijde. Het groen is manifest aanwezig en domineert het zicht op het woonhuis. De huidige schuren en het bedrijfsgebouw over de volle breedte van het perceel vormen een grote 'massa' en daarmee een ruimtelijke blokkade die op gespannen voet staat met de gewenste ruimtelijke kwaliteiten.



woning vanaf Alendorperweg



schuren vanaf Alendorperweg



bouwmassa's en groenstructuren



bedrijfsgebouw vanaf Alendorperplaats



begrenzing perceel aan Alendorperplaats



beëindiging toegangpad aan Alendorperplaats

VERSTERKEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Na voorgaande analyse wordt vervolgd met voorstellen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteiten en de woonomgeving met enkele conceptuele studie schetsen.

Voorstellen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteiten en de woonomgeving;

- Het slopen van de bestaande schuren en het bedrijfsgebouw
- Het versterken van het doorzicht langs de sloot aan de oostzijde en het toegangpad aan de westzijde
- Het verbreden en visueel verruimen van het toegangpad.
- Het doortrekken van het verbrede toegangpad naar de Alendorperplaats
- Het ruimtelijk inpassen van nieuwe woningen passend bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied; doorzichten, groen profiel en variëteit in bebouwing zijn van belang.
- Zoeken naar een bij de ruimtelijke context passende bebouwingsdichtheid
- Een architectonische typologie in maat en schaal en variëteit passend in het gebied
- Parkeren op eigen terrein en bezoeker parkeren langs de Alendorperplaats.



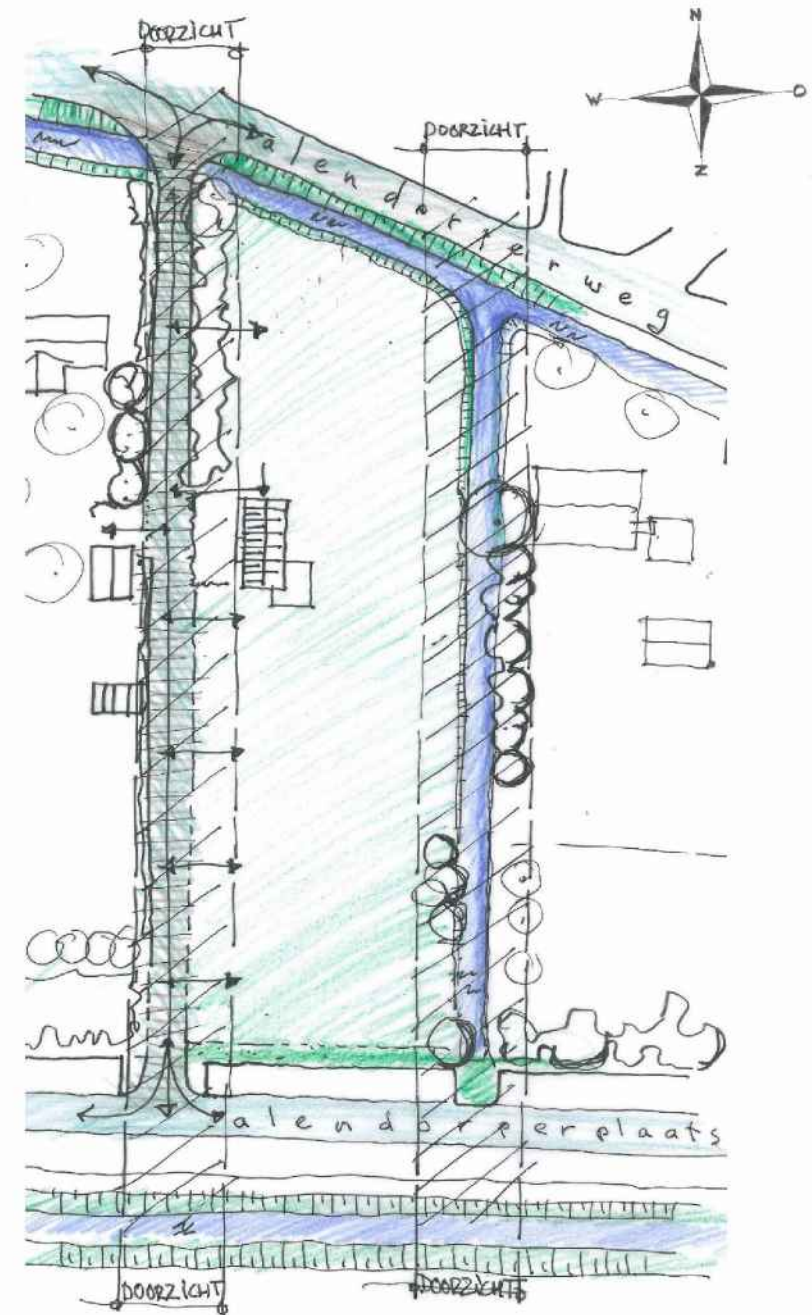
ontsluiting vanaf de Alendorperweg



bestaande toegangpad



beëindiging toegangpad bij de Alendorperplaats



ontsluiting perceel en versterken doorzichten



STUDIE SCHETSEN BOUWINITIATIEF

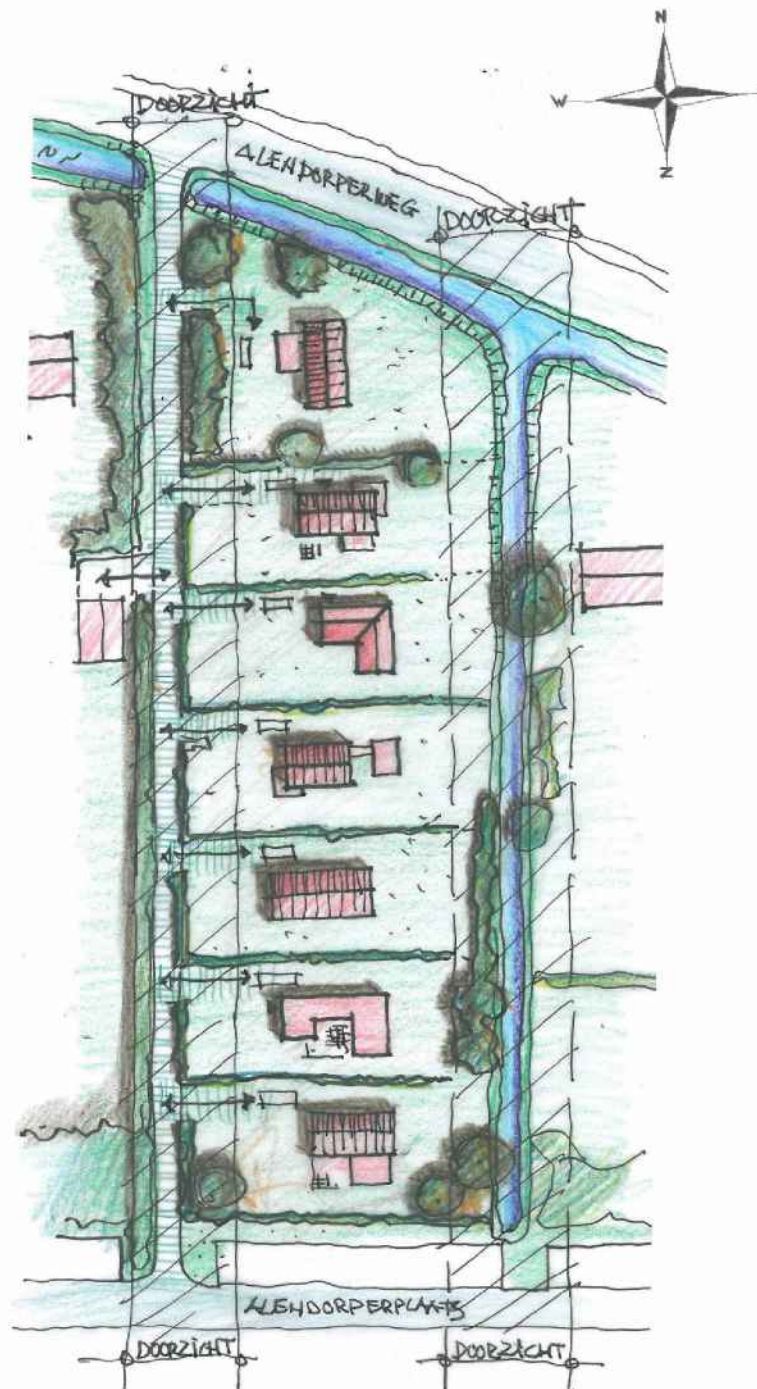
SCHETS A

- Ontsluiting vanaf de Alendorperweg met verbreed toegangspad.
- Het bestaande woonhuis wordt gehandhaafd en ontsloten aan de noordzijde.
- Aan de voorzijde één ruim perceel over de volle beschikbare breedte. De nieuwe woning wordt dusdanig geplaatst dat deze past in het ruimtelijke ritme met aan beide zijde voldoende openheid.
- Een perceel aan de oostzijde van de bestaande woning ontsloten vanaf het toegangspad met uitzicht naar de Alendorperweg en een prive tuin op het zuidwesten.
- De overige 4 kavels achter de bestaande woning worden allen ontsloten vanaf het toegangspad en aan de noordzijde van elk respectievelijk perceel.
- De architectuur van deze woningen zal zich door 'eenvoud' en een éénduidige hoofdmassa dienen te onderscheiden van de woning langs de Alendorperweg. Gedacht kan worden aan een introverte woonvorm met 'long houses' of eenvoudige patio woningen.
- Het perceel aan de noordzijde heeft een omvang van ca. 1.200 m². De overige percelen hebben een omvang van ca. 450 m² en 550 m².

STUDIE SCHETSEN BOUWINITIATIEF

SCHETS B

- Ontsluiting vanaf de Alendorperweg met verbreed toegangpad.
- In tegenstelling tot de voorgaande schetsen wordt in deze schets het bestaande woonhuis gesloopt.
- Aan de voorzijde één ruim perceel over de volle beschikbare breedte. De nieuwe woning staat anders dan in schets A loodrecht op de Alendorperweg geplaatst waardoor meer openheid en doorzicht ontstaat. Door zijn ligging en omvang is dit het voornaamste perceel hetgeen in de architectuur tot uitdrukking moet komen.
- De rest van het perceel wordt verdeeld in zes diepe kavels, oost-west georiënteerd en allen ontsloten vanaf het (verbrede) toegangpad.
- De architectuur van deze woningen zal zich door 'eenvoud' dienen te onderscheiden van de woning langs de Alendorperweg. Gedacht kan worden aan een introverte woonvorm met alle woonfuncties samengevat binnen/onder één duidelijk herkenbare hoofdvorm, bijvoorbeeld 'schuurwoningen'.
- In deze schets worden in totaal 7 kavels gerealiseerd. Het perceel aan de noordzijde heeft een omvang van ca. 1.000 m² en de overige percelen ca. 550 m².





NAWOORD

Deze brochure is bedoeld als eerste aanzet in de zoektocht om het perceel te transformeren naar een woongebied passend in de bestaande ruimtelijke context. Het initiatief heeft de ambitie om een bijdrage te leveren aan het versterken van het wonen en de woonomgeving.

De eigenaar verzoekt de gemeente kennis te nemen van dit initiatief en wenst in gezamenlijk overleg tot een hoogwaardige kwalitatieve invulling te komen. Verder overleg en onderzoek zal nodig zijn om te komen tot een zorgvuldige inpassing en de juiste ruimtelijke en architectonische 'toon' te vinden om de ambitie te bereiken. De schetsen en beelden in deze brochure zijn daartoe een eerste stap.

Vanuit de ruimtelijke context gezien is het van belang het gebied op een vanzelfsprekende en ontspannen manier in te vullen met hoogwaardige architectuur. Daarbij dient te worden voorkomen dat het gebied ruimtelijk 'overbelast' wordt. Groen dient dominant aanwezig te zijn en te blijven in combinatie met voldoende ruimte en een terughoudende hedendaagse architectuur. Voor de liefhebbers van eigentijdse landelijke architectuur liggen hier kansen.

**VAN ROOIJEN
ARCHITECTEN**

B N A

From: "5.1.2.e @utrecht.nl" <5.1.2.e @utrecht.nl>
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e @orga-architect.nl>
Subject: RE: Alendorperweg 69 Vleuten

Beste 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @orga-architect.nl>

Verzonden: donderdag 16 mei 2024 14:41

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Alendorperweg 69 Vleuten

Beste 5.1.2.e

Bedankt voor je reactie. Mijn opdrachtgever treedt voor nu even in conclaaf met de verkopend makelaar. Zij hebben immers het kavel verkocht met toezegging dat er een woning mag komen van 800m3 met toezegging van 5.1.2.e
Ik wacht even af wat daar uit komt en welke stappen mijn opdrachtgevers willen zetten. U kunt ich voorstellen dat het wel een flinke omschakeling is om van 800 m3 terug te gaan naar 600 m3 en dat wil men even zorgvuldig met de verkopend makelaar bespreken alvorens we daar met Stedenbouw verder over kunnen discussieren. Jullie kunnen daar ook weinig aan doen vrees ik.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Ma - Do (telefonisch tot 17.00)

Op 16 mei 2024, om 13:48 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 5.1.2.e

Excuus voor de late reactie. Vooralsnog blijft de afdeling stedenbouwkunde op het standpunt staan dat er max. 600 m3 gebouwd mag worden, eventueel met de 10% afwijkingsmogelijkheid.

Het lijkt mij goed om een tweede tafel te organiseren en de discussie maar aan tafel aan te gaan. Tenslotte zitten daar alle partijen bij en mogen jullie de gehele sessie aanwezig zijn.

Ik ben bang dat we anders in een impasse belanden. Is dat akkoord?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Procesmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

[<image001.png>](#) [<image002.png>](#) [<image003.png>](#) [<image004.png>](#)

[<image005.png>](#)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@orga-architect.nl>

Verzonden: woensdag 15 mei 2024 13:34

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Alendorperweg 69 Vleuten

Beste 5.1.2.e

Wij zijn al een hele poos in afwachting van uitsluitel over het wel of niet doorgaan van de toezegging om aan de Alendorperweg een woning te bouwen met een inhoud van 800 m3.

Zoals bekend heeft men in sessie #1 omgevingsoverleg daar afwijzend op gereageerd en verwezen naar de 600 m3 vanuit de beheersverordening.

Is intern dit tussen 5.1.2.e en de afdeling Stedebouw opgehelderd of komt de toezegging te vervallen? Het project ligt nu al maanden stil en we willen nu toch eindelijk wel eens uitsluitel of we verder kunnen met het huidige ontwerp of niet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

[<image006.png>](#) 5.1.2.e | Architect
ORGA architect
Tel: +31 024 663 63 54
www.orga-architect.nl

BJZ.nu

T.a.v. 5.1.2.e

Dokter van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Behandeld door 5.1.2.e
Doorkiesnummer
E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl
Bijlage(n)

5.1.2.e

Datum 29 juni 2022
Ons kenmerk WABO_IA-22-07041
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Beste 5.1.2.e

Hierbij ontvangt u de uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een woning met schuren en het bouwen van twee nieuwe woningen op het adres: Alendorperweg 69 in Vleuten. Ik heb het plan beoordeeld en kom tot de conclusie dat er niet aan kan worden meegewerkt. Vraagt u voor het aangeleverde plan een omgevingsvergunning aan, dan krijgt u daarvoor geen vergunning. Hieronder licht ik dit toe.

Planologisch kader

Het adres valt in de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" en heeft de gebiedsaanduiding 'Besluitvlak 1' toegekend gekregen alsmede de dubbelbestemming 'Archeologie' en 'Besluitsubvlak 21'.

Toetsing aan het planologisch kader

Uw indicatieaanvraag voldoet niet aan artikel 3 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) van het de beheersverordening.

In artikel 3 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) van de voorschriften staat de in het verordeningengebied (ook wel weergegeven in besluitvlak 1) gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Uw bouwplan is hiermee in strijd.

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^e) kan er een omgevingsvergunning gegeven worden om af te wijken van de bestaande beheersverordening. Echter willen wij dit niet.

Beoordeling aanvraag op onderdelen

Uw indicatieaanvraag is op belangrijke onderdelen beoordeeld door de vakafdeling. Navolgend leest u hun reactie.

Reactie betreffende planologisch kader

Voor uw plan kan niet worden afgeweken van de bestaande beheersverordening, omdat het toevoegen van extra woningen binnen het Máximapark niet is toegestaan.

De gemeentelijk deskundige voor dit gebied ziet nadelen voor het park in met name de toename van het aantal bruggetjes over de sloot, de ruimtelijke inpassing en de ecologische effecten.

Daarentegen zien we wel dat er op dit perceel een kwaliteitsverbetering mogelijk is door het verwijderen van de bestaande opstallen en verharding, maar dit is geen reden om van het beleid af te wijken. Dit levert een ongewenst precedent op.

Uitsluitend de sloop/nieuwbouw van de bestaande woning is wel toegestaan.

Dit advies neem ik over.

Conclusie

Ik zal het college van burgemeester en wethouders adviseren geen medewerking te verlenen aan dit plan. Vraagt u voor het aangeleverde plan een omgevingsvergunning aan, dan krijgt u daarvoor geen vergunning.

Deze conclusie verliest zijn betekenis als nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening.

Deze conclusie is geen officieel besluit. Daarom kunt u hiertegen geen bezwaar maken. Dit kan wel als u een aanvraag voor een omgevingsvergunning hebt gedaan en u een besluit daarover hebt gekregen.

Bijbehorende zaken

Naast alles wat nodig is voor het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn ook de volgende zaken op uw plan van toepassing.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen.

Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Beste 5.1.2.e

Uw indicatieaanvraag voor het adres Alendorperweg 69 in Vleuten kunnen wij nu niet behandelen, omdat wij niet genoeg gegevens hebben. Lees hieronder welke gegevens nog nodig zijn. Hierbij is het volgende belangrijk:

- binnen 4 weken na de verzenddatum van deze brief moeten de gegevens bij ons binnen zijn
- zijn de juiste gegevens niet op tijd binnen, dan kan uw aanvraag niet verder worden behandeld

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

Bestemmingsplan

- Huidig gebruik (bedrijfs)woning;
- Huidig gebruik schuur;
- De voorgenomen breedte van de voorgevels en diepte van de woningen;
- De voorgenomen nokhoogte;
- De voorgenomen inhoud van de woningen;
- De afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens;
- De afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of grond en de voorgevel van de woning;
- U geeft in de ruimtelijke onderbouwing aan dat u gemeentelijke grond wilt overnemen. U dient hiervan een duidelijke tekening in te dienen (incl. oppervlakten).

Uitweg

- Een situatietekening met daarin opgenomen de bestaande uitweg, voorzien van volledige maatvoering;
- Een situatietekening met daarin opgenomen de nieuwe uitweg, voorzien van volledige maatvoering;
- Uit de tekening moet af te lezen zijn welke aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn om de voorgestelde uitweg aan te leggen. Dit vereist informatie over de huidige en nieuwe situatie, waarbij de locatie inzichtelijk wordt gemaakt in relatie tot alle objecten/obstakels in de nabijheid, zoals:
 - Eventuele bomen, lantaarnpalen, parkeerplaatsen in de nabijheid en de afstanden tot deze objecten;
 - Aanwezige brandkranen en de afstanden tot deze objecten;
 - Aanwezige putten/straatkolken en de afstanden tot deze objecten en eventuele gevolgen voor de afwatering;
 - Mogelijke belasting op civiele constructies;

Voor de toegangen over de gemeentelijke watergang, enkele aandachtspunten:

- Bij voorkeur één nieuwe oprit (de huidige oprit aan de westzijde fungeert nu ook als gezamenlijke oprit);
- Bij voorkeur brug i.p.v. dam met duiker;
- Brug/dam mogen niet te dicht bij andere brug/duiker liggen;
- Er gelden minimale eisen voor bruggen/duikers;

- Breedte brug/dam niet zo smal mogelijk;
- Er dient een opstalrecht gevestigd te worden voor brug/dam over grondeigendom van gemeente.

Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij 5.1.2.e
5.1.2.e telefoonnummer: 5.1.2.e e-mailadres: 5.1.2.e @utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon

E-mail 5.1.2.e @utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/bwo