



* - B - H Z W A B O - 2 1 - 3 3 7 2 1 *

Datum 10 december 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-33721
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het verbouwen van winkel naar horeca D1 (restaurant, ook in de werfkelder) en het verbouwen van de kamersgewijs verhuurde woning op het adres Donkeregaard 7 in Utrecht.

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

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 8 november 2021 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

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

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag

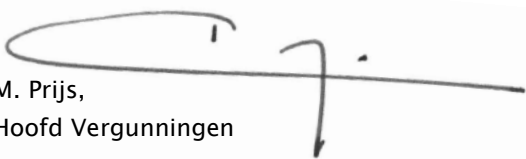
Uitvoering

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

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 6 van het bestemmingsplan "Binnenstad". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan gebruiksbepaling.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag betreft het verbouwen van een winkel naar horeca D1 (restaurant, ook in de werfkelder) en het verbouwen van de kamergewijs verhuurde woning op de verdiepingen. Uit archiefonderzoek blijkt de kamerbewoning reeds in 1994 vergund te zijn geweest. Op de bestemmingsplan kaart is het perceel aangeduid met de bestemming "Centrum-3". Horeca in de categorie D1 is toegestaan op de begane grond en in de kelders. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is maximaal 1 vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding "werfkelder" horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1. Het gebouw heeft geen aanduiding "werfkelder". Ook heeft het gebouw geen aanduiding "horeca" waardoor uw aanvraag in strijd is met de regels uit het bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 6 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Binnenstad" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
De verbouwing ten behoeve van de horecafunctie is in stedenbouwkundig opzicht denkbaar en het vestigen van horeca in de categorie D1 past in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Er wordt een zelfstandige opgang naar de onzelfstandige bovenwoning gerealiseerd. De installaties zijn in het gebouw mogelijk en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande schoorsteen. De twee hekwerken aan de grachtzijde worden geplaatst omdat de vluchtroute via de gracht loopt. Er is geen terras. De kamers/ studio's krijgen een andere indeling, maar het blijft kamerverhuur. Erfgoed is ook akkoord.

Voorschriften

Brandweer Voorschriften

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er onder de volgende voorwaarde geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning;

- De op de tekening weergegeven rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
- U dient de Veiligheidsregio Utrecht voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken.

Riolering Voorschriften

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

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit. Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten. Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk/de bouwwerken zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater in het bouwwerk en/of op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
Let hier in het bijzonder bij op, wanneer er sprake is van ventilatie toevoeren op het dak/in de gebouwen. Zie ook artikel 4.4.6.7 van NTR3216-2018 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer.
- Standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van recht boven elkaar gelegen identieke woonfuncties mogen worden aangesloten op een tot buiten het gebouw of erf aan te brengen verzamelleiding, mits deze gemeenschappelijk wordt beheerd. (NEN 3215 art. 4.1.3).
- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte buitenriolering.
- De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande buitenriolering moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van die bestaande buitenriolering.

- De perceelaansluitleidingen , waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel/ de percelen worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd tenzij een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het Online loket van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/

Bedrijfsafvalwaterlozingen:

Voor afvalwater zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer (hierna: Abm) afdeling 3.6 (bereiden van voedingsmiddelen) geldt in beginsel dat bedrijfsafvalwater, dat voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op een openbaar vuilwaterriool, dient te worden geleid door een vetafscheider die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en 2.

In onderhavige situatie is het aannemelijk dat er sprake is van afvalwater dat qua biologische samenstelling en afbreekbaarheid gelijkwaardig aan huishoudelijk afvalwater. De aanvraaggegevens (plattegrond kelder) stellen dat: "In de keuken wordt er niet met vet gewerkt. Er is dus geen vetput noodzakelijk".

Het Abm kent een zogenaamd "zorgplichtartikel" die ook betrekking heeft op lozingen van afvalwater. Met in achtnaam van het gestelde in Afdeling 2.1, artikel 2.1 lid 1 en lid 2, onder n. en o. van het Abm, kan de verplichting tot het hebben van een vetafscheider zoals genoemd in artikel 3.131 lid 4 van het Abm komen te vervallen indien en zolang de aard van het te lozen afvalwater redelijkerwijs kan worden beschouwd als huishoudelijk afvalwater.

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- U dient minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden een BLVC plan in te dienen. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Aandachtspunten

- Wij adviseren u om de aan te brengen installaties niet alleen te gebruiken voor afvoer van bakdampen, maar ook voor de koeling en verwarming, zeker in combinatie met kamerbewoning.
- Naar verwachting is voor het brandveilig gebruiken van de woonfunctie met kamergewijze verhuur een gebruiksmelding noodzakelijk.
- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - a) blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b) de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c) van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d) de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e) de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht.
De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

Activiteit Monument

Het wijzigen van het (beschermde) rijksmonument Donkeregaard 7 links (artikel 2.2 lid 1 sub f) en het (beschermde) gemeentelijk monument Donkeregaard 7 rechts (artikel 2.2 lid 1 sub b)

Overwegingen

Er wordt omgevingsvergunning gevraagd voor het wijzigen van het interieur en exterieur.

Donkeregaard 7 (links en rechts) zijn winkel-woonhuizen met een middeleeuwse oorsprong opgebouwd uit drie bouwlagen, kelders en kap. De panden zijn op alle verdiepingen met elkaar verbonden. De huizen zijn gedurende de 20^e eeuw ingrijpend verbouwd. Recent zijn alle indifferente afwerkingen verwijderd.

De panden bevinden zich binnen het beschermd stadgezicht binnenstad. Donkeregaard 7 links is sinds 20 juni 1967 integraal beschermd als rijksmonument onder nummer 36084. Donkeregaard 7 rechts is sinds 20 april 1999 integraal beschermd als gemeentelijk monument onder nummer 3440959.

Voorgesteld wordt om beide winkel-woonpanden volledig te restaureren en te herinrichten.

De kelders zullen worden heringericht tot keuken en sanitaire voorzieningen. Een indifferente pui in de kelder (werf) en begane grond van Donkere Gaard 7 worden vervangen. De begane grondzone wordt herontwikkeld ten behoeve van een kleinschalige horecafunctie en de verdiepingen en zolder worden woningen. De gekozen positie van het trappenhuis voor de bovenwoningen heeft de minste impact op de balklagen op de verdiepingen. Deze blijken overigens alle te zijn vernieuwd in de late 19de en 20ste eeuw. Een veilige uitvoering van dit trappenhuis heeft als gevolg dat voor de routing en doorzicht (sociale veiligheid) in het restaurant twee doorbraken worden gemaakt naast de aanwezige schouw met rookkanaal moeten. De bestaande doorbraak zal volwandig worden dichtgezet. Om de eigenstandigheid van de schouw te maximaliseren, zullen de doorbraken duidelijk van elkaar verschillen.

Ten behoeve van de bovenwoningen zal een nieuw centraal geplaatst trappenhuis worden gebouwd. De sanitaire voorzieningen zullen symmetrisch boven elkaar worden geplaatst. Om de kap van Donkeregaard 7 links als woning te kunnen gebruiken, zullen beide dakkapellen worden verhoogd. De bestaande dakkapellen hebben indifferente monumentwaarden.

Voor het overige worden de monumentwaarden in voldoende mate gerespecteerd.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief uitgebracht zonder opmerkingen.

Het plan betreft géén activiteit die betrekking heeft op de in artikel 6.4 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gestelde werkzaamheden. Er is derhalve géén advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Met medeweging van het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is geoordeeld dat het voorgelegde plan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. Er is echter een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid.

Uit oogpunt van monumentenzorg bestaat er géén bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

- U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.
- Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.