

I

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



Datum 17 augustus 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-02725
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor:
het verbouwen van een gebouw naar restaurant en het realiseren van een terras op het adres:
Wisselstraat 1001P te 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 al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 13 april 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [REDACTED] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De kosten zijn als volgt opgebouwd.

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

Bent u het niet eens met de kosten?

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

Uitvoering

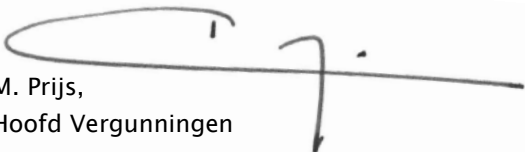
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED], inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [REDACTED]

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

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- 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

Behandeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen van een gebouw naar een restaurant en het realiseren van een terras op het adres Wisselstraat 1001P zijn tien reacties ingediend. Eén van deze reacties is ingediend namens de VVE Wisselspoor Wisselstaat 24-84, zes reacties zijn door bewoners van de Wisselstraat ingediend en drie reacties door bewoners van de Trapwissel. Er zijn ook 28 reacties van omwonenden ontvangen die het initiatief ondersteunen. Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder zijn de negatieve reacties gebundeld en samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie bestuur VVE Wisselspoor

Het bestemmingsplan staat op de locatie kleinschalige horeca van maximaal BVO 500 m² toe. De oppervlakte van de horeca exclusief buitenterras is ruim 900 m². Het aangrenzende deel van 230 m² (overdekt terras) kan niet als terras worden aangemerkt nu het in de zin van het bestemmingsplan als een 'gebouw' dient te worden aangemerkt. Daarnaast wordt er een buitenterras van 505 m² gepland, waardoor er sprake is van ruim 1400 m² aan horecabestemming. Het aantal vermelde personen (gebruikers in het gebouw) op het aanvraagformulier is zeer onwaarschijnlijk. In een dergelijke horecagelegenheid en op het terras wordt gemiddeld 1,5 gast per m² aangehouden. Dit zou een capaciteit van zo'n 730 gasten betekenen. De wijk Wisselspoor is opgezet als een rustige autoluwe en kindvriendelijke wijk met kleinschalige bedrijvigheid en horeca. Grootschalige horeca past daar niet in. Gezien de overschrijding van het aantal m² aan horeca kan er aan het initiatief geen medewerking worden verleend met toepassing van de binnenplanse afwijkmogelijkheid van 10 procent en evenmin door toepassing van de 'kruimelregeling' uit het Besluit omgevingsrecht.

Op 8 oktober 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 122 woningen op het adres Wisselspoor, 2e Daalsedijk deelgebied 1 te Utrecht (HZ-WABO-19-16932). De inrichting openbare ruimte toont een park gelegen tussen het onderhavige pand en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. Dit zogenoemde spoorpark maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Wisselspoor fase 1. Het park wordt ongeveer drie meter uit de zuidwestgevel van het horecapand aangelegd en fungeert deels als een 'wadi' voor het afvoeren van hemelwaterafvoer uit de wijk. Het vervangen van (een deel van) het park door bestrating voor een horecaterras met een oppervlakte van 505 m² en de overkapping op gemeentegrond is in strijd met het bestemmingsplan en de hiervoor vermelde vergunning. Het overdekte terras voldoet niet aan de definitie van een 'terras' en niet aan de Beleidsregels terrassen Gemeente Utrecht, nu het terras na sluitingstijd niet wordt opgeruimd of onbruikbaar wordt gemaakt.

Het plan voldoet evenmin aan de Parkeernota van de gemeente. Het plan voorziet in een fietsenstalling voor 60 fietsen en gezien de gang van zaken rond fietsenstallingen in de Binnenstad en bij het Centraal Station, is de kans groot dat het een bende wordt. De dienstingang, het afgiftepunt voor leveranciers en afhaalpunt afval lijkt aan de Wisselstraat te komen. Dit is een smalle doodlopende weg en niet geschikt voor verkeersbewegingen door voertuigen. Het verkeer zal moeten manoeuvreren om de wijk te verlaten en daarbij zal gedeeltelijk gebruik moeten worden gemaakt van de Driewegwissel, een woonerf met veel spelende kinderen, en het trottoir.

Omwonenden vrezen voor geluidsoverlast door warmtepompen en overige luchtbehandelingsinstallaties op het dak van het gebouw.

Als de gevraagde vergunning voor grootschalige horeca wordt verleend, dan betekent dit dat eventueel concurrerende horeca of andersoortige horeca buiten spel wordt gezet. Dit is geen goede ontwikkeling.

Samenvatting reacties bewoners Wisselstraat

De appartementen zijn gekocht vanwege de rustige ligging en het autoluwe karakter van de wijk. Maar ook vanwege de mededeling van de projectontwikkelaar dat er lichte horeca en kleinschalige ondernemingen, groenvoorzieningen en een 'wadi' zouden komen. Vanuit de appartementen is er direct zicht op het toekomstige park. Vanwege de omvang van het buitenterras blijft er geen of onvoldoende ruimte over voor groenvoorzieningen of het geplande park. Gelet op de extreme weersomstandigheden en de klimaatdoelstellingen van de gemeente is vergroening in een stedelijke omgeving noodzakelijk. Als de gevraagde vergunning wordt verleend, dan druist men hiertegen in.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvisie staan ter plaatse alleen lichte horeca (categorie D) toe. Het plan voorziet in een vloeroppervlakte aan horeca, die meer bedraagt dan voor het gehele deelgebied tezamen is voorzien. Door het verlenen van de gevraagde vergunning wordt andere lichte horeca in de wijk uitgesloten. Het grote terras brengt een uitbreiding van de capaciteit met zich mee en daarmee ook de bezoekersaantallen. Door een wijziging van de horecacategorie van D naar B neemt niet alleen de intensiteit overdag toe, maar ook in de (late) avonduren. In een wijk met veel jonge kinderen en werkende mensen is een grote horecazaak inclusief een terras met een dagelijkse openingstijd tot 01:00 uur ongepast. Een aanvraag voor een horecacategorie B is in conflict met het autoluwe karakter van de wijk en de gemeentelijke parkeernota. Na realisatie van het plan is de locatie niet meer voor iedereen toegankelijk, behalve voor klanten van de horecaonderneming. Reclamanten vrezen dat het initiatief leidt tot geluids- en parkeeroverlast en aantasting van de verkeersveiligheid.

Een reclamant merkt op dat aanvraag niet volledig en compleet is nu het 'brandveiligheidsrapport' en de 'constructieve gegevens wijziging' ontbreken. Een andere reclamant vreest dat het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en daarmee tot waardevermindering van diens woning.

Samenvatting reacties bewoners Trapwissel

Hoewel twee van de drie reclamanten niet afkeurend tegen de komst van een horecaonderneming met een buitenterras zijn, merken alle reclamanten op dat het initiatief leidt tot een andere inrichting van het spoorpark, zoals dit naar de (huidige) bewoners van de wijk is gecommuniceerd. Er wordt ruimte gemaakt voor extra fiets-parkeerplekken en een aantal bomen krijgen een andere plek. De geplande bomen aan de westkant langs het spoor dienen behouden te blijven om inkijk in de woningen vanuit de trein en het geplande fietspad te verminderen. Daarnaast zorgen deze bomen voor een demping van het geluid vanaf het spoor.

Planologisch kader

Het perceel Wisselstraat 1001 P ligt 'binnen het bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deel-gebied 1' en heeft de enkelbestemming 'Gemengd' (artikel 3) met de functie aanduiding 'parkeergarage' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Op grond van artikel 3, onder f en i van de planvoorschriften zijn de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd voor horeca-activiteiten in categorie B, C of D van de bij de regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten alsmede voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Artikel 3.3.1 onder c bepaalt dat voor de functie genoemd in artikel 3.1 onder f geldt dat deze functie tot een maximaal gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 500m² is toegestaan.

Het onoverdekte horecaterras ligt in de enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' (artikel 5) met respectievelijk de functieaanduidingen: 'parkeerterrein uitgesloten'; 'terras' en 'verkeer uitgesloten'.

Artikel 5.1 onder g bepaalt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' er een terras bij de aangrenzende horecafunctie is toegestaan, mits het langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf het terras maximaal 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), maximaal 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en maximaal 45dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur) bedraagt, invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies.

In artikel 5.1 zijn de bestemmingen opgenomen waarvoor de voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' bestemd zijn. Onderdeel j van het artikel geeft aan dat binnen deze bestemming ook voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die bij de bestemming horen zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan wegens het overschrijden van het aantal m² ten behoeve van horeca. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan afwijken.

Gemeentelijke beantwoording

In eerste instantie merken wij op dat het bestemmingsplan ter plaatse een horecabedrijf in de categorie B zonder meer toestaat. Daarnaast merken wij op dat een terras inderdaad moet voldoen aan de Beleidsregels terrassen Gemeente Utrecht, maar dat dit buiten de reikwijdte van de huidige aanvraag valt. Voor het feitelijke exploiteren van een horecabedrijf en een terras zijn overigens vergunningen van de burgemeester vereist. Dergelijke vergunningen moeten/zijn separaat aangevraagd.

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten aanvoeren zijn wij van mening dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 4 lid 9 van het besluit omgevingsrecht. Dit artikel bepaalt dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte en of het bouwvolume, niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Het horecabedrijf en het overdekte terras worden binnen het bestaande gebouw gerealiseerd.

Gezien de strijdigheid van het plan met artikel 3.3.1 onder c van het geldende bestemmingsplan kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij naast een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' ook een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. In dat kader is de aanvraag voor advies aan het Toetsteam. voorgelegd In het Toetsteam zijn diverse gemeentelijke afdelingen, waaronder Stedenbouw, Economische Zaken, Milieu en Duurzaamheid en Mobiliteit, vertegenwoordigd. Het Toetsteam heeft een positief advies gegeven en daarbij het volgende overwogen.

Advies Toetsteam

Het plan betreft het verbouwen van een gebouw naar restaurant en het realiseren van een overdekt terras. Het huidige bestemmingsplan staat voor horeca een maximaal bruto vloeroppervlakte van 500 m² toe. Het hoofdgebouw op de locatie is alleen al groter dan de aangegeven 500 m² voor horeca. De aanvrager wil zaken als klimaatinstallaties, koelcel, etc. in de aanpalende gangzone tussen het hoofdgebouw en de garage positioneren. Deze ruimte moet als horecaoppervlak worden meegerekend.

Door het plan wordt het vloeroppervlak van 500 m² overschreden. Vanuit ruimtelijk aspect gezien, is het niet ondenkbaar dat het hele pand door één horecazaak in gebruik wordt genomen.

Gedurende de behandeling van de aanvraag is er vanuit de gemeente contact met de aanvrager geweest. Dit heeft geleid tot een aangepast initiatief met nieuwe tekeningen. De totale oppervlakte van de horeca in het pand is naar circa 780 m² (inclusief het overdekt terras) teruggebracht.

Er is contact geweest met de aanvrager over het buitenterras en de fietsenstalling en de inpassing daarvan in het plan voor de openbare ruimte. Het terras was in het eerdere plan te fors ingetekend. Dit is aangepast en het terras past daarmee binnen de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan staat ter plaatse een buitenterras toe.

Een dergelijk terras is niet strijdig, mits het binnen de maximale geluidsbelasting past zoals in artikel 5, onder g van het bestemmingsplan is opgenomen.

Advies geluid

Het plan is voor wat betreft het aspect 'geluid' ter beoordeling voorgelegd aan de gemeentelijke geluidsdeskundige. Het plan is beoordeeld en daarbij is uitgegaan van een bezetting van maximaal 180 personen. De geluidsdeskundige heeft geconcludeerd dat het geluidsniveau van het aangepaste en kleinere buitenterras binnen de grenzen van het bestemmingsplan valt en daarmee geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat. Daarbij heeft de geluidsdeskundige het volgende overwogen.

Er is sprake van een overdekt terras en een onoverdekt buitenterras. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een equivalent bronvermogen van 70 dB(A) per persoon. De equivalente bronsterkte van 70 dB(A) voor een rustig en een gemiddeld terras wordt ondersteund door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State nummer 201300016/1/A4 van 15 januari 2014, waarin een bronsterkte van 70 dB(A) voor menselijk stemgeluid op een terras van een grand café als realistisch is aangemerkt. Daarnaast is uitgegaan van een openingstijd tot 01:00 uur. In het ondernemingsplan heeft de aanvrager echter aangegeven dat het terras maximaal tot 23:00 uur geopend is.

Het buitenterras biedt, volgens de aangepaste tekening, ruimte aan 174 personen. Het overdekte terras biedt plaats aan 36 personen. Overdag (tot 19.00 uur) wordt uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad van 50 %. In de avond (19.00 uur tot 23.00 uur) wordt van 100 % bezetting uitgegaan. In de nacht (23.00 uur tot 01.00 uur) wordt van 75 % uitgegaan. De avondperiode is maatgevend voor de beoordeling. Dit betreft de representatieve situatie op een hele drukke dag. Er wordt uitgegaan van een spreektijd van 50 % per persoon, wat overeenkomt met een 100 % spreektijd per twee personen. Normaal gesproken wordt gerekend met één persoon per 1,4 m² aan terras. Bij een groot terras zal echter niet alle ruimte met terrasstoelen en terrastafels worden ingenomen, omdat er ook loopruimte vrij moet worden gehouden. In de berekeningen is hiermee rekening gehouden.

Aangezien een deel van het terras overdekt is, dient dit deel getoetst te worden aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit). Er vindt een beoordeling plaats van het overdekte terras in combinatie met het buitenterras, waarbij wordt getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een afweging op basis van het binnenniveau gemaakt. De geluidsbelasting ten gevolge van het overdekte terras bedraagt ten hoogste 50 dB(A). Dit is gelijk aan de etmaalwaarde (richtwaarde) van 50 dB(A), welke geldt voor een gemengd gebied/woonwijk en is ook gelijk aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. De etmaalwaarde is de hoogste waarde van het gemiddeld geluidsniveau in de dag, de avondperiode +5 dB of de nacht +10 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van het overdekte terras en het buitenteras bedraagt ten hoogste 55 dB(A), etmaalwaarde. Dit is hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A) welke geldt voor een gemengd gebied/woonwijk. Maar daarvan wordt in de praktijk gesteld dat rigide toepassing ervan het vaak onmogelijk maakt om een terras in gebruik te hebben. Als rekening wordt gehouden met een basis-geluidsisolatie van 20 dB conform het Bouwbesluit, bedraagt het binnenniveau ten hoogste 35 dB(A). Dit is gelijk aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Daarnaast is de geluidbelasting gelijk aan de grenswaarde van 55 dB(A) conform het bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande concludeert de geluidskundige, en daarmee wij, dat de opzet van het (verkleinde) buitenteras binnen de contouren van het bestemmingsplan past en dat het terras aan de geluidsonderzoeken voor stemgeluid voldoet.

Ten aanzien van het overdekte terras en het buitenteras willen wij volledigheidshalve nog het volgende opmerken:

Overdekt terras: De uiteindelijke uitwerking voor het overdekte terras dient in samenspraak met de gemeente Utrecht verder te worden uitgewerkt. Hierbij dient een integraal ontwerp te worden gemaakt voor het overdekte terras dat recht doet aan de rest van dit historische pand. Hierbij zal onder andere worden gekeken naar een nette afscherming van het overdekte terras, uitstraling naar het openbaar gebied en eventuele toepassing van schermen. Een voorstel moet voorafgaande aan de werkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

Terras (buiten)

Voor het buitenteras is in samenspraak met de gemeente Utrecht en de initiatiefnemer een terras-voorstel uitgewerkt. Het aangepaste terrasvoorstel maakt het noodzakelijk dat het door de Commissie Beheer, Inrichting en Gebruik (BInG) vastgestelde inrichtingsplan Wisselspoor deelgebied 1 op onderdelen moet worden aangepast. Het terrasvoorstel en aangepaste inrichtingsplan worden separaat aan de Commissie ter goedkeuring worden voorgelegd.

Geluidsoverlast van de warmtepompen en overige luchtbehandelingsinstallaties

Dergelijke installaties moeten voldoen aan de regels die het Bouwbesluit daaraan stelt. Mocht in de praktijk onverhoopt toch blijken dat er sprake is van overschrijding van de toegestane norm dan kunnen reclamanten hiervan een melding doen.

Toename parkeerdruk/Verkeersveiligheid

Er is op verzoek van de gemeente door Goudappel, een adviesbureau op het gebied van mobiliteit en ruimte, een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de verkeersaantrekkende werking van het initiatief en het parkeren door de toekomstige horecaontwikkeling. Dit onderzoek is door de wijkverkeersadviseur beoordeeld en voor akkoord bevonden.

De extra verkeersgeneratie van de horecaontwikkeling bedraagt 32 motovoertuigbewegingen per etmaal en kan zonder problemen in de totale verkeersgeneratie van de wijk worden toegevoegd. Hierdoor blijft er sprake van een acceptabele verkeersdruk in de omliggende wijk.

In de wijk Wisselspoor is geen parkeren op straat mogelijk. Bewoners en bezoekers parkeren hun auto in de gebouwde parkeervoorzieningen. Op openbaar gebied mag in de wijk Wisselspoor niet worden geparkeerd. Voor de locatie bovenbouwwerkplaats, waar het horecabedrijf wordt gevestigd, geldt dat het autoparkeren plaats dient te vinden in de parkeergarage naast de bovenbouwwerkplaats. Wel zijn de

straten voor laden- en lossen toegankelijk en vanuit de Wisselstraat kan het laden- en lossen voor het horecabedrijf plaatsvinden.

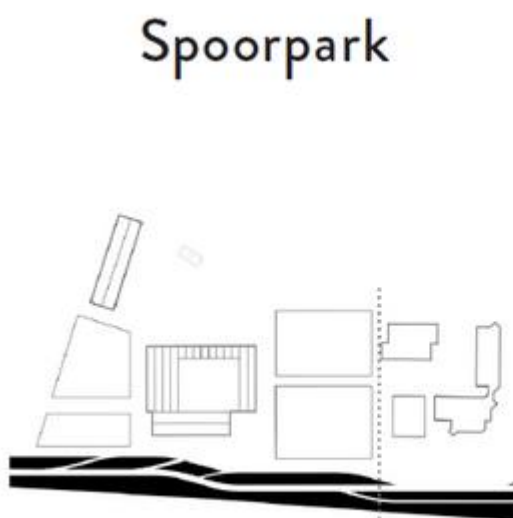
Fiets-parkeren

Uit de bij de aanvraag behorende (aangepaste) tekeningen wordt er in het gebied met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied mogelijkheden voor het stallen van fietsen gerealiseerd. Uit de toelichting op het bestemmingsplan volgt dat de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' betrekking heeft op het verblijf gebied tussen de gebouwen. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiks-vormen toegestaan zoals voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Ook groenvoorzieningen zijn opgenomen in deze bestemming onder andere voor de aanleg van het pocket park.

Uit de tekst van artikel 5.1, onder j blijkt dat naast de hierboven genoemde passende gebruiksvormen ook in deze bestemming fietsstallingen zijn toegestaan. Nu een fietsenstalling of andere voorzieningen voor fiets-parkeren past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan, gaan we niet verder inhoudelijk in op hetgeen reclamanten hierover aanvoeren.

Spoorpark

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat aan de zuidzijde van het plangebied, gelegen langs het spoor, een park komt (zie onderstaande afbeelding), maar reclamanten wisten althans konden weten dat op grond van het (ontwerp-)bestemmingsplan en de bijbehorende plankaart op de locatie van het geplande spoorpark (deels) ook een horecaterras mogelijk is.



Het geplande buitenterras past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en ligt binnen de grenzen van de plankaart. In het vlak van het terras wordt tevens groen toegepast om de groenstructuur van het park zoveel mogelijk door te zetten, ook wanneer het terras niet gebruikt wordt.

Ook wordt de verharde doorgang tussen blok B en de bovenbouwwerkplaats gereduceerd waardoor er meer ruimte voor groen is. De wadi en speelelementen blijven in nagenoeg de oorspronkelijke vorm gehandhaafd.

Aangezien het buitenterras niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan gaan wij verder niet inhoudelijk in op hetgeen reclamanten hierover aanvoeren. Wel willen wij nogmaals opmerken dat voor het feitelijk exploiteren van het horecabedrijf en het daarbij behorende terras een vergunning van de burgemeester is vereist.

Ontbreken brandveiligheidsrapport' en 'constructieve gegevens wijziging' bij aanvraag

Het is correct dat bij het indienen van de aanvraag op 26 januari 2023 een brandveiligheidsrapport en een constructieve gegevens wijziging ontbraken. De aanvrager is verzocht om alsnog deze gegevens aan te leveren. Op 7 februari 2023 is een brandveiligheidsrapport aangeleverd en op 6 april 2023 een constructieve berekening.

Concurrerende horeca

Reclamanten stellen dat als de gevraagde vergunning wordt verleend eventueel concurrerende horeca of andersoortige horeca in de wijk buiten spel wordt gezet.

In dat kader merken wij op dat een eventuele concurrentiepositie van mogelijk toekomstige ondernemers geen weigeringsgrond in de zin van artikel 2.10 van de Wabo is. In dit artikel zijn de limitatieve weigeringsgronden zijn opgesomd.

Daarnaast merken wij op dat in het door de raad vastgestelde ontwikkelingskader van het gebied de bewuste locatie altijd al was voorzien als een 'horeca hotspot'. Voor deelgebied 1, waaronder de locatie valt Wisselstraat 1001P valt, geldt een apart bestemmingsplan. Evenals voor de andere deelgebieden 2, 3 en 4. Het is voorstelbaar om de ruimte voor horeca voor deelgebied 1 te benutten voor het realiseren van horeca in de bovenbouwwerkplaats. Voor de overige twee nog te ontwikkelen panden met de bestemming 'Gemengd' in deelgebied 1, waar in principe horeca mogelijk is, wordt ingezet op creatieve bedrijvigheid en dus géén horeca. Voor de toekomstige deelgebieden 2, 3 en 4 geldt dat er in die gebieden nog ruimte voor horeca beschikbaar is door herontwikkeling van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld de HTMU loods). Wij zijn dan ook van mening dat met het verlenen van de gevraagde vergunning andere horeca in de wijk niet buitenspel wordt gezet, nu in de deelgebieden 2, 3 en 4 nog zo'n 3500 m² bvo voor horeca beschikbaar is.

Waardevermindering woning

Een van de reclamanten merkt op dat het plan leidt tot waardevermindering van diens woning. In dat kader merken wij op dat reclamant niet heeft aangetoond noch aannemelijk heeft gemaakt dat het plan leidt of zal leiden tot een waardevermindering van diens woning. Desalniettemin staat het reclamant te allen tijde vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. Het indienen van een dergelijke aanvraag betekent niet dat er ook planschade wordt vergoed. Nadere informatie over het indienen van een verzoek tot planschade en een aanvraagformulier zijn te vinden op de website van de gemeente.

Redelijke eisen van welstand

Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten heeft het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat de transparante pui-invulling van de gevel passend is in bestaande gevelopzet en dat de klimaat-installaties buiten het zicht van openbaar gebied worden geplaatst.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.3.1 lid c van het bestemmingsplan "2^e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepaling waarin is opgenomen dat de functie 'horeca' niet meer dan maximaal 500 vierkante meter bruto vloeroppervlakte mag bedragen.
- Tevens is het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' van toepassing. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor deze aanvraag.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. De aanvraag voldoet onder voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften van dit besluit.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2^o van de Wabo af te wijken van het geldende 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).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.3.1 lid c uit de voorschriften van het bestemmingsplan "2^e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2^o van de Wabo.

Stedenbouw

Het plan betreft het verbouwen van een gebouw naar een restaurant en het realiseren van een terras.

Voor de functie 'horeca' geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlakte van 500 vierkante meter, dit wordt overschreden. Het hele bestaande pand wordt in gebruik genomen voor de horecazaak, dit pand is groter dan de aangegeven 500 vierkante meter voor 'horeca'. Daarmee wordt het vloeroppervlak van 500 m² overschreden. Het is ruimtelijk echter aannemelijk dat het hele pand in gebruik genomen wordt door 1 horecazaak en daarmee aannemelijk dat de maximale vloeroppervlak voor horeca overschreden wordt.

Het terras is toegestaan en dus niet strijdig met het bestemmingsplan mits het binnen de maximale geluidsbelasting zoals aangegeven in het bestemmingsplan past – volgens de aangeleverde berekeningen past dit. Het terras is aangepast en past middels deze aanpassing ook binnen de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte.

Geluid

De memo "Stemgeluid terras Wisselspoor" van Gemeente Utrecht van 11 juli 2023 is beoordeeld.

Er zijn twee terrasdelen, een overdekt deel en een buiten. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een equivalent bronvermogen van 70 dB(A) per persoon. Daarnaast is uitgegaan van een openingstijd tot 01.00 uur.

Het terras buiten zal ruimte bieden aan maximaal 180 personen. Het overdekte terras biedt plaats aan 36 mensen. Overdag (tot 19.00 uur) wordt uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad van 50%. In de avond (19.00 tot 23.00 uur) wordt uitgegaan van 100% (de avondperiode is maatgevend voor de beoordeling). In de nacht (23.00 tot 01.00 uur) wordt uitgegaan van 75%. Dit betreft dus de representatieve situatie op een hele drukke dag. Er wordt uitgegaan van een spreektijd van 50% per persoon, wat overeenkomt met een 100% spreektijd per twee personen. Normaal gesproken wordt gerekend wordt met één persoon per 1.4 m² aan terras. Bij een groot terras zal echter niet alle ruimte kunnen worden ingenomen met terrasstoelen en -tafels aangezien er ook loopruimte moet worden vrijgehouden. Hier wordt in de berekeningen rekening mee gehouden.

Aangezien een deel van het terras overdekt is, dient dit deel getoetst te worden aan het Activiteitenbesluit. Daarnaast vind een beoordeling plaats van het overdekte terras samen met het open terras. Hierbij wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een afweging gemaakt op basis van het binnenniveau.

De geluidbelasting ten gevolge van het overdekte terras bedraagt ten hoogste 50 dB(A). Dit is gelijk aan de richtwaarde van 50 dB(A) welke geldt voor een gemengd gebied/woonwijk. Dit is tevens gelijk aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

De geluidbelasting ten gevolge van het overdekte terras en het open terras bedraagt ten hoogste 55 dB(A). Dit is hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A) welke geldt voor een gemengd gebied/woonwijk. Daarvan wordt nu juist gesteld dat rigide toepassing ervan het vaak onmogelijk maakt om een terras in gebruik te hebben. Als rekening gehouden wordt met een basisgeluidsisolatie van 20 dB conform het Bouwbesluit. Is het binnenniveau ten hoogste 35 dB(A). Dit is gelijk aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Daarnaast is de geluidbelasting gelijk aan de grenswaarde van 55 dB(A) conform het bestemmingsplan.

Het terras vormt geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat, daarom akkoord.

Externe veiligheid

De externe veiligheid is akkoord. De groepsrisico is relatief laag en neemt zeer beperkt toe.

Lucht

Het aantal bezoekers wijzigt niet, een stikstofberekening voor de gebruiksfase is daarom niet nodig.

De verbouwing zal alleen in pandig zijn, hiervoor wordt een elektrische hoogwerker gebruikt. Voor de aan- en afvoer van materialen wordt een hybride bestelbus gebruikt. Elektrisch materieel stoot geen stikstof uit. Voor de bouwfase is daarom ook geen stikstofberekening nodig.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- 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.
- **Voorwaarde Bouwbesluit 2012:** Aan de hand van de aangeleverde gegevens van de luchtbehandelingskast en warmtepomp is er niet voldoende aannemelijk gemaakt dat er kan worden voldaan aan de gestelde eisen. De geluidsproductie van de luchtbehandelingskasten is op het productblad aangegeven tussen de 0 en 83 dB. Er zijn hier 2 units van aangegeven op het dak, tevens is er een buitenunit van het een warmtepomp aangegeven op het dak. Er dient te worden aangetoond dat er kan worden voldaan aan de gestelde geluidseisen gemeten in de verblijfsruimten van de naastgelegen woonfuncties, volgens artikel 3.10 van het Bouwbesluit.
- 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 die via een e-mail van de gemeente aan u bekend wordt gemaakt.
- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving en eventuele opmerkingen en/of aanvullingen zijn aangegeven. Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief is. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Deze gegevens moeten dan op verzoek van de eerder genoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring worden ingediend.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
- **Voorwaarden Veiligheidsregio Utrecht:** Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
 - a. De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
 - Afgeleide doelstellingen;
 - Bewakingsomvang;
 - Doormelding naar de brandweer;
 - Certificering van de installatie;
 - Versie van de toegepaste normen;
 - Indeling van de detectiezones;
 - Indeling van de alarmeringszones;
 - Stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;

- Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
- Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
- Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken
- b. De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
 - Type en uitvoeringsvorm.

Advies

- Bij de verbouwing rekening houden met de bouwkundige en organisatorische maatregelen die volgen uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan, te weten:
 - a. Toepassen afsluitbare mechanische ventilatiesystemen;
 - b. Goed getrainde BHV organisaties en afstemming van BHV organisaties van diverse partijen onderling. Een goede voorbereiding en afstemming bevordert een snelle evacuatie en/of hulpverlening. Dit is bij elk type incident van belang. Daartoe kunnen noodplannen worden opgesteld waarin onder andere is beschreven hoe te handelen bij diverse soorten scenario's: bij brand vluchten via de van het spoor afgekeerde vluchtwegen, bij vrijkomen van giftige stoffen binnen blijven en onder andere ventilatiesystemen uitschakelen.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- 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 risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: richtlijnen boombescherming
- Melding brandveilig gebruik: U moet een melding brandveilig gebruik indienen wanneer in het bouwwerk meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn. Bijvoorbeeld een café, restaurant, winkel of kantoor. Heeft u vragen hierover, dan kunt u terecht bij de Veiligheidsregio Utrecht, bereikbaar via 030-286 7878 of www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl.
- Indien u reclame gaat aanbrengen is dit waarschijnlijk vergunningplichtig. Voor meer informatie kunt terecht op onze website:
<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/reclame/reclame-aan-de-gevel-vergunning-aanvragen/>
- Uw bedrijf is meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit. U heeft voor de gewenste activiteiten een melding ingediend via de website: www.aimonline.nl. de melding is bij ons bekend onder kenmerk: HZ_MM-23-02865. U dient zich te houden aan eventuele maatwerkvoorschriften die naar aanleiding van deze melding kunnen worden opgelegd.

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

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

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

- Afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 Bouwbesluit, NEN3215 en NTR3216,
- Wet Milieubeheer, in het bijzonder artikel 10.29a en het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

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

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

Algemene voorschriften riolering en hemelwatersystemen “binnen het eigen perceel”.

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)
- Leidingsystemen voor de afvoer van bedrijfsafvalwater moeten tot buiten het gebouw gescheiden worden gehouden van leidingsystemen van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, indien en voorzover er sprake is van bedrijfsafvalwater als bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer en dat anders is van samenstelling dan huishoudelijk afvalwater of hemelwater. Huishoudelijk afvalwater en hemelwater mag niet via een vetafscheider worden geloosd.
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. (“Pendelstuk”, rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van afvalwater voldoende onstopningsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.
- Ontstopningsstukken en/of inspectiemogelijkheden buiten het erf moeten worden uitgevoerd in type klemdeksel (geen schroefdeksel!), in leidingsystemen voor bedrijfsafvalwater in het type PK315.

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

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

- Plaats: volgens tekening *“Ontwerp plattegrond begane grond”* (GBA) Blad B-01 wijzigingsdatum d.d. 25-01-2023, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.

- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de algemene voorwaarden riolaansluiting Gemeente Utrecht - www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering.

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

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

www.utrecht.nl/

Eventueel vooroverleg via swr@utrecht.nl

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte – BOR behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de grens van het erf door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

De wijze waarop leidingwerk of voorzieningen in de openbare ruimte wordt aangebracht en die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht (gaan) vallen, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR)

Overige lozingen: Bedrijfsafvalwater bij bereiden voedingsmiddelen:

Voor afvalwater zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer afdeling 3.6 (bereiden van voedingsmiddelen) geldt dat dit 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.

Vetafscheider in de openbare ruimte:

Het plaatsen en hebben van een vetafscheider anders dan in de inrichting (binnen het bouwwerk of perceel) is niet toegestaan, tenzij het in de openbare ruimte plaatsen, hebben, beheren en onderhouden daarvan in een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst (Zakelijk recht van opstal) tussen de gemeente Utrecht en rechthebbende is vastgelegd.

(toekomstige) Openbare voorzieningen voor afvalwater rond het nieuwbouwwerk:

De Omgevingsvergunning gaat niet over technische eisen aan openbare voorzieningen voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater gelegen in de (toekomstige) openbare ruimte. Deze eisen vallen onder het regime van het Handboek Openbare Ruimte en de ontwerp-, aanleg en overdrachtsprocedures van BinG (Beheer Inrichting en Gebruik) van de gemeente Utrecht. Informatie over de (overdrachts-)procedures is te vinden op:

<https://www.utrecht.nl/beheerinrichtinggebruik>

BIJLAGE Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

Geotechnisch rapport.

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

Funderingsstroken, balken en poeren

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldraggers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

Overige bescheiden

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

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

Geluidsoverlast

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

Privacy

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

Vrij uitzicht

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

Privaatrechtelijke belemmering

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

Uiterlijk van het bouwwerk

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