

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

Datum 13 oktober 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-19-41796
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

We hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] voor:
het verbouwen van Hof ter Weyde tot vier appartementen en een kinderdagverblijf op het adres: **Louis
Armstrongboulevard 50** in Utrecht.

Hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, leest u hieronder.

Intrekking omgevingsvergunningen

Wij hebben naar aanleiding van de aanvraag op 29 maart 2021 een omgevingsvergunning verleend. Op 20 december 2022 hebben wij op basis van dezelfde aanvraag opnieuw een omgevingsvergunning verleend met daarin wijzigingen ten opzichte van de eerder verleende omgevingsvergunning. Tegen deze besluiten is beroep aangetekend.

Tijdens de mondelinge behandeling van het beroep is afgesproken dat beide besluiten tot verlening van de omgevingsvergunning zullen worden ingetrokken en dat opnieuw een besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden genomen. Om aan deze afspraak te voldoen trekken wij de besluiten van 29 maart 2021 en 20 december 2022 in en verlenen wij met voorliggend besluit een nieuwe omgevingsvergunning.

Projectplan

Deze omgevingsvergunning voorziet in de activiteiten:

- “bouwen van een bouwwerk”, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;
- “afwijken van het bestemmingsplan”, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, en;
- “wijzigen van een rijksmonument”, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo.

Het project voorziet in een kinderdagverblijf met een oppervlakte van 882 m² (boerderij en schuur) en in vier appartementen. In het kinderdagverblijf is ruimte voor tweemaal tien baby's en driemaal zestien peuters in de leeftijd van twee tot twee tot vier jaar. In totaal is in de boerderij ruimte voor 68 kinderen. Op het terrein van het kinderdagverblijf zullen echter maximaal 84 kinderen aanwezig zijn, omdat het kinderdagverblijf ook nog eens 16 kinderen in een nabijgelegen schuur zal opvangen.

Oppervlakte

Bij de het opstellen van dit besluit is gebleken dat bij het op deze aanvraag eerder genomen besluiten van 29 maart 2021 en 20 december 2022 was gerekend met een brutovloeroppervlak (bvo) van 1.051 m² van het kinderdagverblijf. Dit is echter onjuist gebleken. Het daadwerkelijke bvo van het kinderdagverblijf bedraagt 882 m² (boerderij en schuur) en is daarmee kleiner. Omdat de cijfers voor verkeersgeneratie en parkeerbehoefte worden gerelateerd aan het bvo, vallen deze cijfers in voorliggend besluit lager uit dan in het besluiten van 29 maart 2021 en 20 december 2022.

Omgevingsvergunning voor de schuur

Verder bestaat het kinderdagverblijf uit de boerderij en de schuur. De schuur maakt geen deel uit van het monument. Voor de schuur is eerder separaat een omgevingsvergunning verleend voor een kinderdagverblijf met maximaal 16 kinderen op de begane grond en twee woningen op de verdieping (onherroepelijk besluit van 7 januari 2020, kenmerk HZ_WABO-19-24026). Vervolgens is er separaat een omgevingsvergunning verleend waarmee de twee woningen op de verdieping worden herbestemd tot kinderdagverblijf (onherroepelijk besluit van 7 december 2020, kenmerk HZ_WABO-20-36054). De twee woningen in de schuur zijn daarmee komen te vervallen.

Voor een zorgvuldige afweging hebben wij ten aanzien van de effecten op geluid, parkeren en verkeersgeneratie rekening gehouden met het kinderdagverblijf als geheel, dus zowel de boerderij als de schuur. Dat betekent dat het uitgangspunt een kinderdagverblijf van 882 m² (boerderij en schuur) is met plek voor maximaal 84 kinderen, waarvan 20 baby's.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en in beroep kunnen gaan tegen de wijzigingen.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u leges betalen. Deze kosten zijn al gefactureerd.

Uitvoering

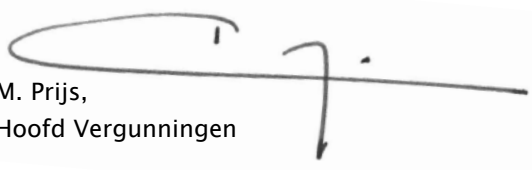
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer [REDACTED]

I

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Beroep aantekenen tegen dit besluit

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

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

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: www.rechtspraak.nl

In het beroepschrift staat in elk geval:

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

Beantwoording zienswijzen Louis Armstrongboulevard 50 in Utrecht

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 29 december 2020 tot en met 8 februari 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn heeft iedereen een zienswijze (mening) kunnen insturen. Er is één zienswijze ingediend.

Wij verklaren de zienswijze gedeeltelijk gegrond. Dit is echter geen reden om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij het besluit namelijk op diverse onderdelen voorzien van een aanvullende motivering. Wij concluderen dat gevraagde omgevingsvergunning in overeenstemming is met het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder leest u een samenvatting van de ingediende zienswijze en ook de reactie van de gemeente op de zienswijze, inclusief de aanvullende motivering. Ook is de motivering op onderdelen aangevuld naar aanleiding van de aandachtspunten die de rechtbank in zijn verkort proces-verbaal van 12 januari 2023 (zaaknummer UTR 21/2116) heeft opgenomen.

Samenvatting zienswijze

Reclamant staat in beginsel niet negatief tegenover een herontwikkeling van “Hof ter Weyde”, maar is wel van mening dat het ontwerpbesluit zoals dat ter inzage is gelegd in redelijkheid geen stand kan houden.

Allereerst merkt reclamant het volgende op:

- a) De horeca- en bijeenkomstfunctie is vermeld in de aanvraag, maar staat niet op de tekeningen.
- b) In de tekst van de vergunning wordt gesproken over vijf woningen, maar op het bouwplan staan vier woningen.
- c) Het kinderdagverblijf biedt plaats aan 84 kinderen, waarvan 20 baby's. Het is voor reclamant onduidelijk hoe dit aantal zich verhoudt tot het genoemde aantal personen (152) op het aanvraagformulier.

Verder voert reclamant- kort gezegd - de volgende redenen aan waarom het ontwerpbesluit in redelijkheid geen stand kan houden:

- d) Het bouwplan is ten onrechte niet aan alle vigerende bestemmingsplannen getoetst en daarom onzorgvuldig voorbereid. In dit kader wijst reclamant erop dat uit het besluit niet blijkt dat:
 - er voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 - er een leefbaarheidstoets is uitgevoerd als gevolg van woningvorming.
- e) Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat het woon- en leefklimaat van de omwonenden wordt aangetast. Het bouwplan leidt volgens reclamant tot geluidsoverlast voor de bewoners in de nabijgelegen appartementen.



Reclamant wijst erop dat de conclusie in het ontwerpbesluit dat “het stemgeluid van de spelende kinderen binnen de normen blijft” niet juist is, omdat de streefwaarde wordt overschreden. Gelet op die overschrijding kan volgens reclamant het college niet zonder nadere motivering concluderen dat geen negatieve ruimtelijke gevolgen van de functiewijziging te verwachten zijn voor de omwonenden.

Bovendien stelt reclamant dat de uitgangspunten van het door Grouls uitgevoerde akoestisch onderzoek niet juist zijn, zodat het college niet van de conclusies in het rapport heeft kunnen uitgaan. De onjuistheden zijn als volgt:

1. Grouls gaat er ten onrechte van uit dat de kinderen maximaal 5 uur buiten op de speelplaats aanwezig zijn.
2. Grouls gaat ten onrechte uit van de laagste waarde van maximale bronsterkten van 95 dB(A).
3. Grouls heeft ten onrechte 10 dB(A) lagere bronsterkte gehanteerd voor de berekening van de langtijdgemiddelde en maximale geluidsniveaus van het huilen van baby's.
4. Grouls gaat ten onrechte uit van een beperkt gebruik van het terrein van het kinderdagverblijf als speelplaats.

Verder stelt reclamant dat een aantal zaken geheel buiten beschouwing zijn gelaten, terwijl die wel hadden moeten worden betrokken. Reclamant voert daarbij het volgende aan:

5. Tijdens warme dagen zullen de deuren van de BSO open staan en zal het geluid vanuit de BSO via de deuren een belangrijke bijdrage leveren aan het geluidsniveau ter plaatse van de appartementen aan de westzijde van het plan.
6. Er moet ook rekening worden gehouden met de richtwaarden voor indirecte hinder. In dit geval gaat het dan om de verkeersbewegingen die worden veroorzaakt door het halen en brengen van de kinderen en de baby's van de BSO.
7. De richtwaarden ter hoogte van de balkons van de nabijgelegen appartementen worden ruimschoots overschreden.

f) Onvoldoende is komen vast te staan dat voor de ontwikkeling geen natuurvergunning of ontheffing is vereist. Volgens reclamant had het college duidelijk moeten zijn dat NatuurInclusief zich voor haar conclusie niet onverkort kan baseren op de Handreiking woningbouw en AERIUS. Ook staat volgens reclamant niet vast dat er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. Het ontwerpbesluit bevat namelijk geen voorschrift voor het behoud van groen op het perceel en ook is niet duidelijk of het realiseren van bergingen ten koste gaan van groen.

g) Het college heeft niet deugdelijk gemotiveerd dat vanuit een oogpunt van monumentenzorg geen bezwaar bestaat tegen het verlenen van een omgevingsvergunning. In het ontwerpbesluit wordt

weliswaar verwezen naar een advies van 10 juli 2020 van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en een advies van de Commissie Welstand en Monumenten van 5 januari 2021, maar deze adviezen zijn niet met de ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Het is voor reclamant daarom niet duidelijk welke motivering ten grondslag ligt aan het verlenen van de toestemming. Bovendien geeft reclamant aan dat het advies van de Commissie Welstand en Monumenten lijkt te dateren van ná datum terinzagelegging.

Antwoord van de gemeente

Hieronder leest u onze reactie op de ingediende zienswijze.

- a) Er wordt geen horeca vergund. Dit was in eerste instantie wel aangevraagd maar is door de aanvrager later uit de aanvraag gehaald.
- b) De voormalige boerderij wordt getransformeerd naar 4 zelfstandige appartementen op de tweede verdieping. Deze appartementen beschikken tevens over een ruimte op de derde verdieping. Voor de plattegronden verwijzen wij naar de tekeningen "NIEUW plattegronden" van 20 december 2020 met als tekeningnummers B303 en B304.
- c) Op het aanvraagformulier is ingevuld dat de bijeenkomstfunctie betrekking heeft op 152 personen. Dit getal is inclusief de in eerste instantie aangevraagde horecafunctie. Nu die horecafunctie uit de aanvraag is gehaald, zal ook het aantal personen voor de overige gebruiksfuncties lager zijn.
- d) **Toets aan vigerende bestemmingsplannen**

Op dit punt verklaren wij de zienswijze gegrond. Uit het ontwerpbesluit bleek ten onrechte niet dat de aanvraag om omgevingsvergunning was getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'. Hierna volgt alsnog de motivering van de toets aan dit bestemmingsplan. Het gaat dan om de toets aan het gemeentelijke parkeerbeleid en de vraag of er een leefbaarheidstoets nodig is.

Fietsparkeren

Op grond van de Nota Stallen en Parkeren zijn er voor dit bouwplan in parkeerzone C1 in totaal 18 fietsparkeerplaatsen nodig voor het kinderdagverblijf.

Functie	Parkeernorm	Totaal aantal bvo	Totale parkeervraag	Afgeronde parkeervraag
Kinderdagverblijf	2 fietsparkeerplaatsen per 100 m2 bvo	882 m2	17,64	18

Deze fietsparkeerplaatsen moeten in principe op het eigen terrein worden aangebracht, maar als dat om redenen niet kan mag het ook in de openbare ruimte. In dit geval is er onvoldoende ruimte om 18 fietsparkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren. Rondom de kavel van de boerderij is echter een groot aantal fietsparkeerplaatsen beschikbaar. Wij verwachten dat daar ruim voldoende plaatsen beschikbaar zijn.

We monitoren de situatie met fietsparkeren als het kinderdagverblijf in gebruik is genomen. Mocht er op enig moment, bijvoorbeeld tijdens de middag-/avondspits sprake zijn van een tekort dan voegen wij nog stallingen toe in de openbare ruimte.

Voor de woningen zijn overigens geen fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. Overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 is voor elke woning een bergruimte op het perceel aanwezig.

Autoparkeren

Bruto parkeervraag

Voor de ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld. De basis voor deze berekening is het programma dat wordt gerealiseerd in dit bouwplan. De basis voor deze parkeerbalans zijn de parkeernormen volgens het vigerende parkeerbeleid, zoals opgenomen in de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (bijlage Nota Stallen en Parkeren 2013).

De uitgangspunten voor autoparkeren zijn als volgt:

Functie	Aantal	Parkeernorm	Totale parkeervraag	Afgeronde parkeervraag
Woning tot 55 m2 bvo	1 woning	0,6 (waarvan 0,2 voor bezoekers)	0,6 (waarvan 0,2 voor bezoekers)	
Woning 55 tot 80 m2 bvo	3 woningen	1,2 (waarvan 0,25 voor bezoekers)	3,6 (waarvan 0,75 voor bezoekers)	
Kinderdagverblijf	882 m2 bvo	0,9 per 100 m2 bvo	7,9	
Totaal			12,1 (waarvan 0,95 voor bezoekers)	12 (waarvan 1 voor bezoekers)

Netto parkeervraag als gevolg van dubbelgebruik

Zonder rekening te houden met dubbelgebruik zijn er 12 parkeerplaatsen nodig voor de woningen en het kinderdagverblijf. Als wel rekening wordt gehouden met dubbelgebruik, dan is de netto parkeervraag 10 parkeerplaatsen. Dat komt omdat op grond van Tabel 5.1 van bijlage 1 bij de 'Nota Stallen en parkeren' de volgende aanwezigheidspercentages worden toegepast:

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Het kinderdagverblijf ontvangt overdag op werkdagen de kinderen. We gaan ervan uit dat overdag het personeel van het kinderdagverblijf volledig aanwezig is en de 7,9 parkeerplaatsen voor 100% zijn bezet. Uit de aanwezigheidspercentages blijkt dat de werkdagmiddag het drukst is.

Dit betekent dat op het drukste moment qua parkeerbezetting – dat is de werkdagmiddag – 50% van de bewonersparkeerplaatsen en 20% van de bezoekersparkeerplaatsen van de woningen kunnen worden verrekend.

- Voor bewoners betekent dit: 50% van (0,6 + 3,6 bewonersparkeerplaatsen – 0,2 – 0,75 bezoekersparkeerplaatsen =) 1,6 parkeerplaatsen;
- Voor bezoekers betekent dit: 20% van 0,95 = 0,19 = 0,2 parkeerplaatsen

In totaal kunnen daardoor (1,6 + 0,2 =) 1,8 parkeerplaatsen worden verrekend, waardoor de totale netto parkeervraag uitkomt op (12,1 – 1,8 = 10,3 =) 10 parkeerplaatsen (afgerond).

Parkeervraag voor halen en brengen

Bij de parkeervraag is het halen en brengen voor het kinderdagverblijf niet meegerekend. Voor het halen en brengen bij basisscholen en kinderdagverblijven is er door het CROW een rekenmethode ontwikkeld (publicatie nummer 182 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering juni 2003'). In deze rekenmethode is sprake van een bandbreedte in het autogebruik voor halen en brengen, waarbij het aantal kinderen de basis vormt. Ook wordt rekening gehouden met reductiefactoren voor parkeerduur en het aantal kinderen per auto. Die rekenmethode is voor deze locatie ook toegepast.

Voor het deel van het kinderdagverblijf waar deze voorliggende omgevingsvergunning op ziet (de boerderij), komt dat uit minimaal 8 parkeerplaatsen en maximaal 13 parkeerplaatsen voor halen en brengen.

Om tot deze conclusie te komen, is gebruik gemaakt van de volgende basisformule en gegevens:

$$\text{aantal leerlingen} \times \% \text{ leerlingen met auto} \times \text{reductiefactor parkeerduur} \times \text{reductiefactor kinderen per auto}$$

	% met de auto	Reductie parkeerduur	Reductie kind per auto
KDV	50 - 80%	0,25	0,75

	Aantal kinderen	% met de auto	Reductie parkeerduur	Reductie kind per auto	Aantal benodigde parkeerplaatsen voor halen en brengen
KDV minimaal	84	50%	0,25	0,75	8
KDV maximaal	84	80%	0,25	0,75	13

Totale parkeerbehoefte

Zoals onder 'Halen en brengen' is geschreven, zijn op het drukste moment – dat is een werkdagmiddag – maximaal 13 parkeerplaatsen nodig voor halen en brengen van het kinderdagverblijf. Dat betekent dat de totale parkeervraag – rekening houdend met dubbelgebruik en halen en brengen – op het drukste moment uitkomt op (10 parkeerplaatsen voor de woningen en het kinderdagverblijf + 13 parkeerplaatsen voor halen en brengen =) 23 parkeerplaatsen.

Parkeren in openbaar ruimte

Omdat er op de kavel zelf geen ruimte is voor parkeerplaatsen zonder hoge investeringen (zoals ondergronds parkeren), is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om parkeren in de openbare ruimte te organiseren. Een mogelijkheid die ook in de Nota Stallen en Parkeren wordt geboden. Van belang is dan wel om aan te tonen dat deze parkeerplaatsen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn, binnen loopafstand.

In mei 2019 is er in een ruim gebied rond het winkelcentrum een telling uitgevoerd (bijlage ‘Parkeeronderzoek WC Terwijde en Muziekplein 2019’ bij deze omgevingsvergunning). Deze telling is nog actueel genoeg om als basis te kunnen dienen voor de aanvraag. Er is gekeken naar de nog beschikbare parkeercapaciteit in de directe omgeving, dus de Louis Armstrongboulevard, Ray Charlesstraat en Billy Hollidaystraat. Op basis van deze telling is vast komen te staan dat er voor zowel het parkeren als het halen en brengen nog voldoende parkeergelegenheid is. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Aantal vrije parkeerplaatsen

Bij het onderzoek zijn de volgende parkeersecties betrokken:

- Sectie 1A: Louis Armstrongboulevard
- Sectie 7: Ray Charlesstraat
- Sectie 8: Billy Holidaystraat

Deze secties zijn zichtbaar op onderstaande kaartweergave:



Uit bijlage 2 bij het parkeerdrukonderzoek blijkt dat de parkeerdruk in de betrokken secties het hoogst is om 17:00 uur op een dinsdag. Er zijn dan nog 33 parkeerplaatsen vrij.

Sectie	Totale capaciteit	Bezetting	Aantal vrije parkeerplaatsen
1A	121	100	21
7	30	21	9
8	29	26	3
Totaal	180	147	33

Zoals onder 'Totale parkeerbehoefte' is beschreven, is de totale parkeerbehoefte op het meest drukke moment – dus het *worst case*-scenario – 23 parkeerplaatsen. Aangezien uit het parkeerdrukonderzoek blijkt dat op het drukste moment 33 parkeerplaatsen vrij zijn, concluderen wij dat er voldoende vrije parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte.

Maatgevend moment

Op de andere tijdstippen die bij het onderzoek zijn betrokken, zijn er in de secties 1A, 7 en 8 meer parkeerplaatsen vrij. Het tijdstip 17:00 uur is dan ook het meest drukke moment. Om die reden is 17:00 uur het maatgevende moment.

sectienr.	sectieomschrijving	Totale capaciteit	Di 7 mei 2019							
			Bezetting in aantallen							
			6.00 uur	9.00 uur	11.00 uur	13.00 uur	15.00 uur	17.00 uur	20.00 uur	23.00 uur
1A	Louis Armstrongboulevard	121	22	93	107	106	108	100	55	33
1B	Louis Armstrongboulevard	51	7	12	22	16	19	17	10	6
1C	Louis Armstrongboulevard	64	7	18	17	24	22	8	5	6
2	Ella Fitzgeraldplein	78	7	38	50	56	55	45	10	5
3	Bing Crosbybad	26	21	13	13	18	14	12	11	10
4	Jazzboulevard	63	24	20	20	16	15	24	34	24
5	Parkeerterrein ten noorden van Jazzsingel	101	45	28	22	21	22	32	40	42
6	Nat King Colestraat	28	28	21	20	25	22	26	26	28
7	Ray Charlesstraat	30	18	12	15	18	12	21	17	15
8	Billy Holidaystraat	29	18	22	18	22	23	26	19	14

Omdat het kinderdagverblijf overdag op werkdagen in gebruik is zijn de tellingen tijdens werkdagen voldoende. In de verkeerskunde worden de dinsdagen en donderdagen als maatgevende momenten gezien. Daarnaast is ervoor gekozen in dit specifieke geval om de vrijdag mee te nemen, omdat er op vrijdag in 2019 sprake was van een koopavond, waarbij de winkels langer open waren in de avonduren.

Structureel en duurzaam aanwezige parkeerruimte

De tellingen zijn uitgevoerd in een situatie dat het gebied volledig in gebruik is genomen. Dat maakt het mogelijk om voor nieuwe ontwikkelingen deze situatie als referentie te hanteren. Voor ontwikkelingen (bouwplannen of beleidsontwikkeling) die mogelijk in de toekomst zich zullen voordoen, zal op dat moment moeten worden onderzocht wat dit betekent voor de parkeersituatie.

Het Handboek Parkeren van CROW heeft hier ook aandacht aan besteed: Parkeertellingen kunnen worden gebruikt voor het in kaart hebben van de huidige situatie om de effecten van mogelijke ontwikkelingen te kunnen bepalen. Voorbeelden van ontwikkelingen zijn:

- Er zijn in een gebied plannen voor sloop en nieuwbouw, maar er kunnen onvoldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het onderzoek moet uitwijzen of in het omliggende gebied voldoende restcapaciteit beschikbaar is om extra vraag op te vangen.
- De functie van een gebouw wordt gewijzigd: de oude monumentale school wordt omgebouwd tot een appartementencomplex. Hoe wordt de parkeersituatie in de omgeving beïnvloed?
- Er wordt nagedacht over de bouw van een gebouwde parkeervoorziening. Op basis van het onderzoek kunnen bijvoorbeeld uitspraken worden gedaan over de noodzaak van een dergelijke voorziening, over de noodzaak om andere maatregelen te nemen en over de financiële haalbaarheid.

Rechtens verkregen niveau

In dit specifieke geval hebben wij niet naar het rechtens verkregen niveau gekeken en is het effect van de nieuwe situatie beschouwd. Volgens de Nota stallen en Parkeren 2013 kan van de parkeereis worden afgeweken als wordt aangetoond dat er in de omgeving voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Op basis van het benodigd aantal parkeerplaatsen op verschillende momenten van de week is gekeken naar de beschikbare capaciteit in de directe omgeving van de functie (secties 1A, 7 en 8). Gelet op het bovenstaande concluderen wij dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Parkeren op de stoep of anderszins buiten parkeervakken

Parkeren voor in- en uitritten en op trottoirs is volgens de Wegenverkeerswet niet toegestaan. Dus daar kan op worden gehandhaafd. Daarnaast geldt in dit gebied een parkeerverbodszone, aangegeven door middel van borden.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van de CROW-publicatie 317: "Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen". Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een verkeersaantrekkende werking tussen de 198 en 246 ritten per etmaal (afgerond). Een groot deel van deze ritten doet zich voor tijdens de ochtend- en avondspits. Op basis van een expert opinion is beoordeeld dat dit niet tot extra verkeersproblemen leidt. Hierbij is uitgegaan van een gelijkmatige verdeling van de aanrijroutes, zoals de Louis Armstrongboulevard (oost), Jazzsingel/-boulevard (oost en noord) en Musicallaan (noord en zuid vanaf de Vleutensebaan) en het feit dat halen en brengen bij dit soort functies verspreid is over meerdere uren. Zo is berekend dat er op het drukste moment 13 parkeerplaatsen nodig zijn voor het halen en brengen, dus 13 voertuigen die op het drukste moment over verschillende routes naar de locatie komen.

Gezien de leeftijd van de kinderen van een kinderdagverblijf zal geen kiss & ride plaatsvinden op het trottoir. Deze kinderen zijn te jong om via een kiss & ride-plaats bij de wachtende ouder in- of uit te stappen.

Berekening verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de CROW-publicatie 317 Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen. De locatie ligt in "zeer sterk stedelijk gebied" in de "schil Centrum" overeenkomstig de Nota Stallen en Parkeren (2013) en is er uitgegaan van de categorie "Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)". De resultaten zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Functie	Kengetal	Totaal	Verkeersgeneratie
Woning	1,8 – 2,6 ritten bvo per woning	4 woningen	7,2 – 10,4 ritten
Kinderdagverblijf	21,6 – 26,7 ritten per 100 m2 bvo	882 m2	190,5 – 235,5 ritten
Totaal			198 – 246 ritten

Ten tijde van de planvorming is gebruik gemaakt van de prognosecijfers van het autoverkeer op de omliggende straten. Het betreft prognosecijfers voor het jaar 2030 uit het vigerende gemeentelijke verkeersmodel VRU 3.4. Omdat de Louis Armstrongboulevard geen onderdeel van het modelnetwerk vormt, is er op basis van inzichten uit het verkeersmodel, aangevuld met een expert opinion gekomen tot een grove verdeling van het autoverkeer.

Grofweg is gesteld dat het autoverkeer dat oost-west rijdt over de Jazzboulevard zich in de praktijk verdeelt over de Jazzboulevard en de Louis Armstrongboulevard. In de parkeeronderbouw hebben we ook de Billy Hollidaystraat en Ray Charlesstraat meegenomen als plek om te parkeren.

e) Aantasting van het woon- en leefklimaat

Volgens reclamant heeft de formulering in de vergunning dat “het stemgeluid van de spelende kinderen binnen de normen blijft” betrekking op het geluidrapport waarin wordt berekend dat het langtijdgemiddelde geluidniveau bij bestaande woningen ten hoogste 51 dB(A) is. De richtwaarde van de Geluidnota, die zeker niet als grenswaarde is bedoeld, wordt slechts zeer gering overschreden. De geringe mate van overschrijding heeft geleid tot een beschouwing van het binnenniveau van de woningen. Op pagina 12 stelt het geluidrapport vast:

Aangezien de berekening voor wegverkeer nagenoeg overeenkomt met die voor stemgeluid zal de isolatie voor weg- c.q. spoorweglawaai van ca. 60 dB(A) ook voldoen voor stemgeluid van ca. 51-53 dB(A).

Het niveau van stemgeluid binnen de woningen zal daardoor ruim lager zijn dan de gebruikelijke toetswaarde van 35 dB(A) voor overdag waarmee kan worden gemotiveerd dat nog sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

Verder stelt reclamant zich op het standpunt dat de uitgangspunten van het door Grouls uitgevoerde akoestisch onderzoek niet juist zijn, zodat het college niet van de conclusies in het rapport heeft kunnen uitgaan. De door reclamant opgevoerde standpunten worden hieronder beantwoord.

1. *Standpunt reclamant*

Grouls gaat er ten onrechte van uit dat de kinderen maximaal 5 uur buiten op de speelplaats aanwezig zijn.

Antwoord gemeente

In deze omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen waarin het aantal uren dat kinderen kunnen buitenspelen is gemaximeerd tot 5 uur in de dagperiode. Verder heeft de aanvrager aangegeven dat er gewerkt wordt met een dagprogramma. Op basis van dat dagprogramma zijn de kinderen in theorie zelfs minder dan 5 uur buiten, omdat er afhankelijk van het weer soms minder lang buiten wordt gespeeld. De mogelijkheden om buiten te spelen zijn volgens de aanvrager als volgt:

- in de ochtend tussen 10:00 en 11:30 uur;
- in de middag tussen 16:00 en 18:30 uur.

Volgens het dagprogramma kunnen de kinderen 4 uur per dag buitenspelen, maar in ons besluit hebben wij rekening gehouden met een marge van 1 uur extra (dus 5 uur in totaal).

2. *Standpunt reclamant*

Grouls gaat ten onrechte uit van de laagste waarde van maximale bronsterkten van 95 dB(A).

Antwoord gemeente

De maximale bronsterkte van 95 dB(A) valt binnen de range van 95–110 dB(A) voor bronvermogens die uit diverse onderzoeken komt en is een te verdedigen waarde voor stemgeluid van kinderen op een KDV. Maar zelfs een bronsterkte van 101 dB(A) voor spelende kinderen zou bij de bestaande appartementen nog niet leiden tot een overschrijding van de gebruikelijke toetswaarde van 70 dB(A) (rekenpunt 2 en 22).

3. *Standpunt reclamant*

Grouls heeft ten onrechte 10 dB(A) lagere bronsterkte gehanteerd voor de berekening van de langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus van het huilen van baby's.

Antwoord gemeente

De gebruikte bronsterkte voor de baby's aan de noordzijde van de boerderij geldt als gemiddelde voor de hele groep 'eventueel huilende' baby's. Daarbij is het uitgangspunt dat een baby niet de hele tijd huult en ook niet de hele tijd buiten blijft. Daarmee is 85 dB(A) als bronsterkte een redelijke aanname.

Overigens zou, bij een bronvermogen van 80 dB(A) en de situatie dat alle 20 baby's de hele periode met dat bronvermogen huilen, de richtwaarde van 50 dB(A) niet worden overschreden bij het meest nabijgelegen rekenpunt 11/31, op een afstand van 28 m afstand van de groep baby's.

Ook met het piekniveau dat is gehanteerd voor spelende kinderen (95 dB(A) dan wel 101 dB(A) zou de gebruikelijke toetswaarde (richtwaarde) bij omliggende woningen niet worden overschreden.

4. *Standpunt reclamant*

Grouls gaat ten onrechte uit van een beperkt gebruik van het terrein van het kinderdagverblijf als speelplaats.

Antwoord gemeente

De buitenruimte voor het KDV wordt voorzien van een hekwerk in een haag. Dit is voorschrift om de veiligheid van de kinderen te waarborgen. Ter voorkoming dat kinderen het terrein verlaten of anderszins mensen het terrein betreden die daar niets te zoeken hebben. Bovendien mag volgens de voorschriften in deze vergunning in de dagperiode maximaal 5 uur worden buitengespeeld en is ook een begrenzing van het speelterrein voorgeschreven.

5. *Standpunt reclamant*

Tijdens warme dagen zullen de deuren van de BSO open staan en zal het geluid vanuit de BSO via de deuren een belangrijke bijdrage leveren aan het geluidsniveau ter plaatse van de appartementen aan de westzijde van het plan.

Antwoord gemeente

In het gebouw is een gesloten luchtbehandelingssysteem en ook airco aanwezig. Om die reden zullen de ramen en deuren in principe gesloten zijn, ook op warme dagen. Het geluidsniveau op de genoemde appartementen wordt dan ook niet overschreden.

6. *Standpunt reclamant*

Er moet ook rekening worden gehouden met de richtwaarden voor indirecte hinder. In dit geval gaat het dan om de verkeersbewegingen die worden veroorzaakt door het halen en brengen van de kinderen en de baby's van de BSO.

Antwoord gemeente

Uit berekening op basis van de CROW-publicatie 317 "Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkcijfers naar parkeernormen" blijkt dat er sprake is van een verkeersaantrekkende werking door bewoners en het kinderdagverblijf tussen de 198 en 246 bewegingen per etmaal (afgerond). Het grootste deel van halen en brengen van kinderen zal via de Louis Armstrongboulevard gaan. Dit betekent een verkeerstoename van maximaal $((2200 + 246) / 2200 =) 11,2\%$. Het geluidniveau van wegverkeer overdag zou hierdoor circa $(10 \cdot \log(1,112) =) 0,5$ dB toenemen. Wij achten dit een acceptabele toename, omdat het effect hiervan beperkt is.

7. *Standpunt reclamant*

Door het geluid dat optreedt in de buitenruimten, zoals tuinen en balkons, worden de richtwaarden ter hoogte van de balkons van de nabijgelegen appartementen ruimschoots overschreden.

Antwoord gemeente

Uit het geluidrapport blijkt dat de richtwaarde bij enkele woningen met 51 dB(A) gering wordt overschreden. Deze waarde geldt voor de gevels van de bestaande woonappartementen, die deels balkons aan die gevel hebben. Ter plaatse van die balkons en de daarachter terugliggende gevels zal het geluidniveau echter niet hoger zijn. De appartementen hebben geen tuinen aan de zijde van het KDV. Wij achten deze overschrijding dan ook acceptabel.

Nadere aanvullingen van de geluidaspecten vanwege de beroepsprocedure

Akoestisch rapport

Als uitgangspunt hebben wij het akoestisch rapport van Grouls van 15 december 2020 genomen.

Cumulatie van omgevingsgeluiden

Omgevingsgeluiden moeten worden betrokken in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Zoals op pagina 12 van het rapport is aangegeven, treden ter plaatse van de woningen geluidbelastingen op van 60-64 dB ten gevolge van weg- en railverkeer en 51-53 dB(A) ten gevolge van stemgeluid van de kinderen.

De gecumuleerde geluidbelasting wordt bepaald door rekening te houden met de verschillen in dosis-effectrelaties van de verschillende geluidbronnen. Conform deze rekenmethode dient de geluidbelasting bekend te zijn van ieder van de bronnen, berekend volgens het voorschrift dat voor die bronsoort geldt. De grootheden worden uitgedrukt in Lden. In dit geval worden wegverkeer, railverkeer en industrielawaai (stemgeluid kinderen) gecumuleerd.

De rekenregels hiervoor zijn:

- Wegverkeerslawaai $L^*_{VL} = 1,00 L_{VL} + 0,00$. De ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder bij wegverkeerslawaai toe te passen aftrek wordt bij deze rekenmethode niet toegepast
- Railverkeerslawaai: $L^*_{RL} = 0,95 L_{RL} - 1,40$
- Industrielawaai: $L^*_{IL} = 1,00 L_{IL} + 1,00$

In een theoretische *worst case*-situatie waar een geluidbelasting van 64 dB ten gevolge van wegverkeer, 64 dB ten gevolge van railverkeer en 53 dB(A) ten gevolge van het stemgeluid optreedt, zal de gecumuleerde geluidbelasting $(10 \cdot \log(10^{((1 \cdot 64 + 0)/10)} + 10^{((0,95 \cdot 64 - 1,4)/10)} + 10^{((1 \cdot 53 + 1)/10)})) = 65,6$ dB zijn. De berekende gecumuleerde geluidbelasting is lager dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer van 68 dB (excl. aftrek art 110g Wgh) en kan vanuit gezondheidsperspectief als acceptabel worden beschouwd.

Aantal kinderen

Met deze omgevingsvergunning wordt een kinderdagverblijf met 68 kinderen in de boerderij mogelijk gemaakt. Op 1 januari 2020 is reeds een (inmiddels onherroepelijke) omgevingsvergunning verleend voor een kinderdagverblijf in de schuur. Daar is plek voor 16 kinderen. In verband met cumulatie wordt in het geluidsrapport ook rekening gehouden met de 16 kinderen in de schuur. In totaal – dus in de boerderij en schuur samen – is er plek voor maximaal 84 kindplaatsen, waarvan 20 baby's. Op de speelplaats zijn daarom maximaal 64 spelende kinderen en 20 incidenteel huilende baby's aanwezig. De baby's verblijven niet op de speelplaats, maar aan de noordzijde van de boerderij.

Waarom kan worden uitgegaan van een maximale bronsterkte van spelende kinderen van 95 dB?

Per e-mail van 7 maart 2021 heeft Grouls het volgende aangegeven:

"Lw, Max.

In het Journaal Geluid is voor het bronvermogen van een kind op een kinderdagverblijf een waarde aangegeven van 95-110 dB(A).

In de samenvatting van de internationale cijfers van de NSG wordt een bronvermogen voor een kind op een kinderdagverblijf en een basisschool aangehouden van 95 dB(A).

95 dB(A) is o.i. gezien de leeftijd van de kinderen dan ook een acceptabel niveau."

Waarom kan worden uitgegaan van een bronsterkte van huilende baby's van 85 dB(A)?

Op 7 maart 2021 heeft Grouls hierover het volgende aangegeven:

“Het bronvermogen van huilende babies is nergens terug te vinden in de literatuur. Ook een aanvullende zoektocht op internet heeft niks opgeleverd. Dit is waarschijnlijk wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het feit dat dat deze doorgaans niet in onderzoeken worden meegenomen.

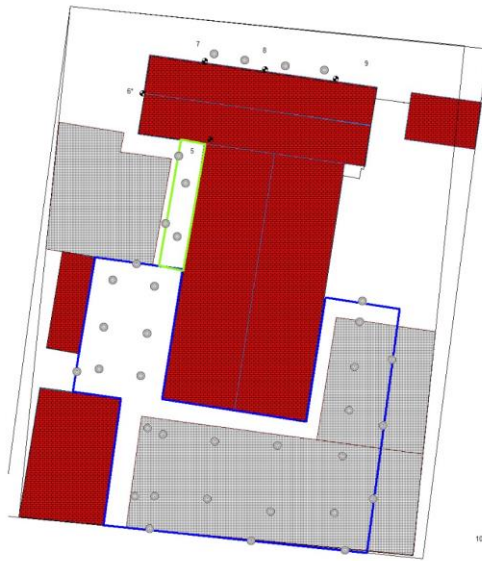
*Ons inziens huilen babies enkel wanneer ze honger hebben en/of een volle luier.
Ze spelen niet op de schommel, niet op de wip en spelen niet verstoppertje.
Doorgaans slapen deze of spelen en brabbelen wat in hun box.”*

Waarom is niet gekozen om de buitenspeeltijden in de voorschriften vast te leggen?

Op welke wijze is de begrenzing van de speelplaats gekoppeld aan een voorschrift?

In deze omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen dat inhoudt dat de buitenspeelplaats moet worden gebruikt overeenkomstig de begrenzing op de onderstaande afbeelding.

De begrenzing van de speelplaats is in onderstaande afbeelding weergegeven met een blauwe omkadering en de looproute naar de speelplaats met een groene omkadering.



Bron: Geluidsrapport van Grouls van 15 december 2020, pagina 6.

f) Natuurvergunning of ontheffing

Stikstof

Bij de vergunningaanvraag heeft een beoordeling van de stikstofdepositie plaatsgevonden, waarbij zowel de bouwfase/aanlegfase is beschouwd (kwantitatief) als de gebruiksfase (kwalitatief).

Voor de bouwfase is medio 2020 met Aerius2019 een worst-case berekening uitgevoerd op basis van volledige nieuwbouw, waarbij gebruik is gemaakt van de kengetallen van de gemeente Utrecht voor de emissies in de bouwfase. Daarbij is worst case uitgegaan van StagellB mobiele werktuigen. Op basis van

deze uitgangspunten wordt geconcludeerd dat de bouwfase geen significante verslechtering van de stikstofdepositie in enig Natura 2000-gebied veroorzaakt. Na de verschijning van Aerius2020 is in december 2020 de worst case berekening met Aerius2020 opnieuw uitgevoerd, waarbij de eerder ingevoerde emissies van NO_x met een factor 2,5 zijn vermenigvuldigd. Ook is een emissie voor NH₃ (0,35 kg/jaar) worst case ingevoerd. Ook op basis van deze berekening is er geen significante verslechtering in een Natura2000-gebied.

Inmiddels zijn de kentallen van de gemeente Utrecht aangepast aan Aerius2020. De rekenresultaten van de AERIUS Calculator zijn als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd (berekening van 5 maart 2021 om 10:26 uur, AERIUS-kenmerk 'Rnxo6am8pWP3'). De AERIUS-berekening voor de bouwfase is geüpdatet op basis van het aantal m² brutovloeroppervlak. De Utrechtse kentallen zijn ontwikkeld voor de nieuwbouw, terwijl hier sprake is van een (veelal interne) verbouwing. De kentallen van de gemeente Utrecht zijn dus een overschatting van de daadwerkelijke emissies en gaan dus uit van het *worst case*-scenario. Op basis van de berekening wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een significante verslechtering van de stikstofdepositie in enig Natura 2000-gebied, hetgeen in lijn is met de eerdere conclusie.

Voor de gebruiksfase werd in december 2020 geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen dusdanig beperkt is dat gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen, op voorhand kan worden uitgesloten dat er een significante verslechtering van de stikstofdepositie plaatsvindt.

Voor de gebruiksfase hebben wij naar aanleiding van de zienswijze een kwantitatieve berekening van de verkeersaantrekkende werking uitgevoerd (zoals die voortvloeit uit de parkeerbalans). De uitkomsten van de berekening van de gebruiksfase voor de jaren 2021 en 2030 bevestigen de expert judgement van de gemeente dat er ook in de gebruiksfase geen significante verslechtering van de stikstofdepositie plaatsvindt. Ook hiervan hebben wij de rekenresultaten van de AERIUS Calculator als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd:

- Situatie 2021: berekening van 5 maart 2021 om 10:16 uur, AERIUS-kenmerk 'RisoBPch7MmS');
- Situatie 2030: berekening van 5 maart 2021 om 10:17 uur, AERIUS-kenmerk 'RQSEX78KbqQz').

Flora en fauna

Omdat er weinig groen in de omgeving te vinden is, is het groen (struiken, bomen en ondergroei) essentieel voor sommige bedreigde en niet bedreigde soorten. Voor de beschermde soorten (in dit geval de huismus en foeragerende vleermuizen) is het van belang dat het groen op het perceel behouden blijft. Maar ook voor niet-beschermde soorten is het behoud van het groen essentieel en in lijn met de zorgplicht. Wordt namelijk het groen verwijderd of verminderd, dan zal dat sterfte van soorten teweegbrengen, omdat er geen uitwijkmogelijkheden in de omgeving zijn. Het behoud van het groen is dan ook essentieel. Als het groen niet wordt verwijderd of verminderd, is er geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Er is een concept-inrichtingsplan gemaakt waarin de bergingen zijn opgenomen. Op basis daarvan is het niet nodig bomen te kappen dan wel groen weg te halen. Toch hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijze besloten een expliciete voorwaarde op te nemen in deze omgevingsvergunning.



Deze voorwaarde houdt in dat er geen groen mag worden verwijderd of bomen mogen worden gekapt voor het realiseren van de bergingen.

g) Monumenten

In het ontwerpbesluit is te lezen dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op 10 juli 2020 een positief advies heeft uitgebracht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze, is dit advies als bijlage bij voorliggende omgevingsvergunning gevoegd.

Wij merken nog op dat ook de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies heeft uitgebracht. Dit advies luidt: *“Akkoord mits terughoudendere vormgeving luifel door verlagen paal”*. Reclamant wijst terecht op de onjuiste datum van dit advies in het ontwerpbesluit. Het advies dateert niet van 5 januari 2021, maar van 21 december 2020. Na dit advies is het bouwplan aangepast door de paal van de luifel te verlagen. Dit is te zien op de bouwtekening met tekeningnummer B394.

De conclusie is dat – hoewel het bouwplan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken – er een aanvaardbaar compromis is gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg bestaat er daarom geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Toets Leefbaarheid Louis Armstrongboulevard 50

Ingevolge artikel 4.4, onder a, van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels bouwen en gebruik', mag het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning. Het bestemmingsplan kent geen afzonderlijke kwalificatie van dienstwoning. De woonruimte van de boerderij valt onder het begrip woning.

Ingevolge het bepaalde onder b, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het woon- en leefmilieu;
2. de privacy van omwonenden;
3. het verkeer en de parkeersituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie) ingesteld. Dit is een ambtelijke commissie die bestaat uit de ambtenaar van organisatiedeel VTH die de aanvraag in behandeling heeft, een ambtenaar van dat organisatieonderdeel die de rol van voorzitter op zich neemt, een ambtenaar van organisatieonderdeel Wonen en voor zover nodig een ambtenaar van organisatieonderdeel Economische Zaken. Aan deze commissie is verzocht een leefbaarheidstoets uit te voeren voor een aanvraag om omgevingsvergunning.

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een schuur tot kinderdagverblijf en het splitsen van een deel van de dienstwoning (2^e en 3^e etage) in 4 appartementen op het adres Louis Armstrongboulevard 50 in Utrecht.

De commissie heeft na uitvoering van de toets een positief voorwaardelijk advies uitgebracht. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. Bij het eerste deel wordt aan de fysieke kwaliteitseisen getoetst. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de te splitsen woning. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning door het college geweigerd.

Bij het tweede deel wordt aan de algemene leefbaarheid getoetst. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. De vergunning wordt ook door het college geweigerd wanneer niet aan deze algemene leefbaarheidstoets wordt voldaan. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moet de nieuwe woonruimte voldoen aan de norm zoals berekend via de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruimten.

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen. De commissie adviseert daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat 6 weken vóór ingebruikname van de appartementen een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

Gebruiksoppervlakte

Ook moet de feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m² hebben. Daarnaast moeten de te vormen woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 50 m². Aan deze eisen wordt voldaan.

Kortom, er wordt aan de fysieke kwaliteitseisen voldaan.

Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning, waarvoor een vergunning is aangevraagd, in kaart gebracht.

WijkWijzer

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de buurt Terwijde, De Wetering wordt naar de meest recente WijkWijzer gekeken. Die monitor is gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden, en is daarom een belangrijke graadmeter of er signalen zijn dat de leefbaarheid onder druk staat.

Uit de WijkWijzer volgt dat het buurtoordeel van bewoners een 7.4 betreft. Dit cijfer ligt een tiende hoger dan het gemiddelde cijfer in Utrecht. Het cijfer dat voor de sociale cohesie wordt opgegeven ligt daarentegen lager met een 5.4 dan het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 5.8. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom kijkt de commissie ook naar andere factoren.

Wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid

De commissie doet bij zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid navraag over bijzonderheden in de directe omgeving van het pand die in de algemene leefbaarheidstoets moeten worden meegewogen. Daarnaast wordt door hen nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn rondom de woning of over de woning waarvoor de vergunning is aangevraagd. De wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid melden dat er geen bijzonderheden bekend zijn.

Stippenkaart

De commissie heeft aan de hand van een zogenoemde stippenkaart inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen in de directe nabijheid van de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur en/of gesplitste woningen. Uit deze stippenkaart vloeit voort dat de panden aan de Louis Armstrongboulevard 57 en 157 mogelijk illegaal zijn omgezet. Deze panden liggen op een relatief grote afstand van het pand waarop de aanvraag betrekking heeft. Tussen het pand waarop de aanvraag betrekking heeft en de vorengenoemde panden loopt ook een relatief brede weg. De commissie

concludeert op basis van het bovenstaande dat er geen sprake is van een clustering.

Verder overweegt de commissie dat met het aangevraagde bouwplan er vier relatief ruime appartementen worden gerealiseerd. Hierbij worden drie extra appartementen aan de starterswoningvoorraad toegevoegd. Hierbij realiseert de commissie zich dat een tekort aan starterswoningen binnen de Utrechtse woningvoorraad bestaat.

Advies

De commissie is van mening dat inwilliging van de aanvraag geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving van de woning zal leiden. Hierbij heeft de commissie in overweging genomen dat er geen bijzonderheden door de wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid worden gemeld, een clustering ontbreekt en dat het pand in drie extra appartementen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Voorwaarden

De commissie adviseert het college de vergunning onder strikte voorwaarden te verlenen. De voorwaarden zijn:

1. De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
2. Short Stay, vakantieverblijf hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
3. Er moet 6 weken vóór de ingebruikname van de woningen bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring worden ingediend. Hieruit moet blijken dat aan de gestelde geluidsnormen, nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder deze geluidsmeting mogen de appartementen niet in gebruik worden genomen.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 11.1 van het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan gebruiksvoorschriften. Tevens is van toepassing het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Uw aanvraag voldoet aan de eisen die in dit plan zijn opgenomen met betrekking tot het parkeren, echter wordt een bestaande dienstwoning van de boerderij opgedeeld in appartementen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben we één zienswijze ontvangen.
- Naar aanleiding van de mondelinge behandeling van het beroep op 12 januari 2023 bij de rechtbank Midden-Nederland nemen wij opnieuw een besluit op de aanvraag, waarbij tevens wordt ingegaan op de door de rechtbank geformuleerde aandachtspunten. Voorliggend besluit is het resultaat hiervan.

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 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) voor zover het gaat om het gebruik als kinderdagverblijf;
 - artikel 4.4 onder b van het bestemmingsplan Chw Algemene Regels over bouwen en gebruik voor zover het gaat om de woningvorming.
- Op grond van artikel 3.10 lid 1 onder d van de Wabo, gelezen in combinatie met artikel 2.26 lid 3 van de Wabo en artikel 6.4 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft op 10 juli 2020 een positief advies uitgebracht.
- Uit het onderzoek blijkt dat er zowel in de verbouwfase als in de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie in enig Natura 2000-gebied.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft op 16-12-2020 onder voorwaarden een positief advies afgegeven in het kader van brandveilig verbouwen en brandveilig gebruiken van dit pand.
- Ter voldoening aan de Wet natuurbescherming wijzen wij u op de voorwaarden in verband met de aanwezige beschermde diersoorten.
- Op basis van het ingediende bodemonderzoek is geoordeeld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- Voor wat betreft het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige functie binnen de zone van o.a. de spoorlijn Utrecht – Woerden en de Vleutensebaan, mede door de geluidsmaatregelen langs het spoor (3 meter hoge schermen) en de verhoogde ligging van het spoor in combinatie met de beperkte bouwhoogte is de geluidsbelasting van zowel het spoor als de weg onder de voorkeursgrenswaarde.
- Op basis van het uitgevoerde Geluidsonderzoek stemgeluid kan worden gesteld dat het aspect omgevingslawaai geen belemmering vormt om de beoogde verbouwplannen toe te staan mits het blijft binnen de aangegeven contour.
- 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:

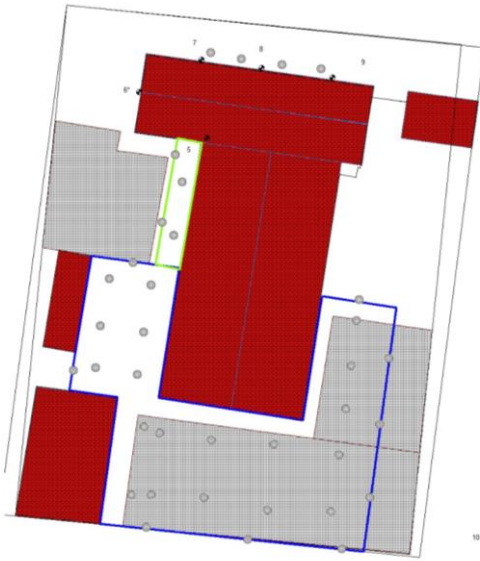
- De eerder verleende omgevingsvergunningen van 29 maart 2021 en 20 december 2022 (allebei met kenmerk HZ_WABO-19-41796) in te trekken.
- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 11.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o." door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Op de kavel van de voormalige boerderij worden appartementen en een kinderdagverblijf gerealiseerd. Bij de voorgestelde invulling van de voormalige boerderij worden de bedrijfsruimten in de voormalige boerderij en een deel van het hoofdgebouw gevuld met de functie kinderdagverblijf. In de kap van het hoofdgebouw komen appartementen. Het totale programma bestaat uit wonen en kinderdagverblijf. Separaat aan deze vergunning is voor de vrijstaande schuur vergunning verleend om deze schuur geheel te verbouwen en gebruiken als kinderdagverblijf. Ruimtelijk gezien is de functie kinderdagverblijf goed voor de diversiteit en levendigheid van het winkelcentrum. Op dit moment is er veel vraag naar plaatsen voor dagopvang. Onderzoek heeft aangetoond dat het stemgeluid van de spelende kinderen binnen de normen blijft voor de woningen in dit plan en voor de omliggende woningen.

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.
- Er mag geen groen worden verwijderd of bomen worden gekapt voor het realiseren van de bergingen.
- Voorzieningen moeten worden gesitueerd en aangebracht, zoals in de onderliggende rapporten staat aangegeven.
- Wij hebben kennisgenomen 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.
- De te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woningen. Kamerverhuur is niet toegestaan;
- Short Stay, vakantieverblijf hoe ook genaamd is ook niet toegestaan.
- 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.

- In de dagperiode mag maximaal 5 uur worden buiten gespeeld, uitsluitend op de speelplaats in het blauwe kader, zoals weergegeven op de onderstaande afbeelding.



- De speelplaats (in het blauwe kader) mag alleen als speelplaats worden gebruikt als de grens ervan duidelijk zichtbaar is. Deze grens is duidelijk zichtbaar als het bestaande hekwerk rondom de speelplaats in stand wordt gelaten. Als dit hekwerk wordt veranderd of verwijderd, moet de grens van de speelplaats met een andere visuele markering worden aangeduid.

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).
- Krachtens de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg dient u rekening te houden dat u naast deze omgevingsvergunning mogelijk ook een archeologievergunning nodig heeft als u gaat slopen, bouwen of andere grondwerkzaamheden gaat uitvoeren. Op de archeologische waardenkaart is te zien wanneer een archeologievergunning moet worden aangevraagd, te raadplegen via www.utrecht.nl. Voor vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl of 030 – 286 27 56.
Indien blijkt dat u geen archeologisch onderzoek hoeft uit te laten voeren en tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten of resten worden aangetroffen, dient dit te worden gemeld bij de afdeling Erfgoed, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet (artikel 5.10).
- Wij wijzen u erop dat uw project in een archeologisch waardevol gebied ligt. Treft u archeologische overblijfselen aan dan moet u contact opnemen met de afdeling Erfgoed, contactpersoon mevrouw A. Bakker, telefoonnummer: 030 – 286 00 11.

- 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.
- Reclame mag geen hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld: lichthinder, bewegende reclame, bewegend licht en lichtkranten). Indien concrete lichthinder ontstaat, kan hier naar aanleiding van een melding of klacht handhavend tegen worden opgetreden.
- 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
- Het is niet toegestaan de nog te realiseren appartementen te verhuren zonder de benodigde woningvormingsvergunning of kadastraal te splitsen zonder de benodigde splitsingsvergunning.
Voordat het pand in gebruik wordt genomen, dient de eigenaar over één van deze vergunningen te beschikken.

Aandachtspunten en voorschriften Brandveiligheid

De vluchtroute voert langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie. Dit is in strijd met artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. (Extra beschermde vluchtroute).

Maatregel die genomen moet worden : De vluchtroute aanpassen zodat deze niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie voert en / of de woningtoegangen niet recht tegenover elkaar leggen.

Toelichting: in de eerdere versies van het plan was het mogelijk dat vanuit een woning in twee richtingen gevlucht kon worden.

De informatie in de aanvraag geeft geen duidelijkheid over de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie met een omvang van bewakingsvorm en/of doormelding zoals gesteld in bijlage 1 van het Bouwbesluit 2012.

Artikel 6.20 lid 1 van het Bouwbesluit 2012. (Brandmeldinstallatie) schrijft voor dat de brandmeldinstallatie moet voldoen aan de NEN 2535. De installatie moet zijn uitgevoerd als volledige bewaking.

Van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie zullen de volgende onderdelen nog ingediend en beoordeeld worden:

- Afgeleide doelstellingen;
- Bewakingsomvang;
- Doormelding van het brandalarm;

- Certificering installatie;
- Versie van de toegepaste norm(en);
- Indeling alarmeringszones;
- Indeling detectiezones;
- Stuurfuncties;
- Locatie en uitvoeringsvorm van brandweeringang(en), incl. toetreding en flitslicht;
- Locatie en uitvoeringsvorm van het brandweerpaneel;
- Tekeningen;
- Type ontruimingsinstallatie.

Aandachtspunten en voorwaarden Ecologie

Om de ecologische aspecten in kaart te brengen, is de 'Notitie vleermuis-, gierzwaluw-, huismusonderzoek Hof ter Weyde te Utrecht' van 24 september 2020 opgesteld. Daaruit volgt dat binnen het plangebied geen nestplaatsen van huismus zijn aangetroffen. Wel komt de huismus in de omgeving van het plangebied voor en zijn de groenstructuren in de vorm van hagen langs de grenzen van het plangebied mogelijk essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving als schuil- en slaapplek in een wijk die verder relatief arm aan opgaand groen is. Behoud van het groen is een voorwaarde om de functionaliteit van het leefgebied te behouden. Wordt hieraan voldaan (door het groen te behouden en liefst te versterken) dan is een ontheffing niet nodig. Wanneer de ontwikkelingen leiden tot een afname van schuilen slaapgelegenheid voor huismussen betekent dit vermoedelijk een overtreding van de Wet natuurbescherming en is een ontheffing vereist, waarbij het twijfelachtig is of deze verkregen kan worden. Door voorzieningen voor huismus in de bebouwing te realiseren kan het project een impuls betekenen voor de lokale huismuspopulatie. Potentiële verblijfplaatsen zijn namelijk schaars in de omgeving van het plangebied, terwijl de locatie verder veel potentie heeft. Mogelijke voorzieningen zijn bijvoorbeeld (inmetse)neststenen of andere toegankelijke holle ruimtes met voldoende afmetingen.

Zwarte roodstaart en andere broedvogels

Tijdens de huismusinventarisaties zijn foeragerende zwarte roodstaarten waargenomen. Ook zijn binnen het plangebied een aantal jongen van de zwarte roodstaart waargenomen. Zwarte roodstaarten hebben in 2020 vrijwel zeker gebroed binnen het plangebied.

Het broedseizoen van zwarte roodstaarten loopt globaal van april tot eind juni. Naast de zwarte roodstaart zijn foeragerende houtduiven, kauwen en eksters waargenomen in en rondom het plangebied. Wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen wordt er geen negatief effect verwacht op de zwarte roodstaart. Het broedseizoen is geen vaste periode maar voor de meeste soorten is de periode half maart – half augustus een goede indicatie, eerder of latere broedgevallen zijn mogelijk. Bezette nesten zijn altijd beschermd, onafhankelijk van de soort en het moment van nestelen.

De Zwarte roodstaart is een categorie 5 soort. Dit houdt in dat nesten niet jaarrond beschermd zijn, op voorwaarde dat er in de omgeving voldoende andere nestgelegenheden en leefomgeving is. In principe verwachten wij dat dat het geval is, maar voor de zekerheid dienen er wel 2 nestkasten voor roodstaarten opgehangen te worden binnen het plangebied.

Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Elke broedende vogel en haar jongen zijn beschermd. Het broedseizoen is de meest risicovolle periode (half maart tot eind juli) en dient daarom

vermeden te worden. Maar ook vogels die buiten het broedseizoen broeden zijn beschermd en mogen niet verstoord worden.

Vleermuizen

Tijdens de werkzaamheden kan verstoring van niet-essentieel foerageergebied van vleermuizen optreden. De kans op verstoring van het foerageergebied treedt alleen op in de schemering en nachtelijke uren in de actieve periode (globaal april t/m oktober). Is het werken tussen zonsondergang en zonsopkomst in de actieve periode van vleermuizen onvermijdelijk, dan zijn vanuit de zorgplicht maatregelen met betrekking tot verlichting vereist. Dit kan door het gebruik van afschermende armaturen en het beperken van de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter. In de periode december –maart zijn vleermuizen niet actief en zijn deze maatregelen niet nodig;

Hoewel er geen sprake is van essentieel foerageergebied wordt ook geadviseerd om ook in de toekomstige gebruiksfase rekening te houden met vleermuizen. Dit kan bijvoorbeeld door verlichting spaarzaam toe te passen en gebruik te maken van aangepaste verlichting (bijvoorbeeld afschermende armaturen, beperken verlichtingshoogte, toepassen amberkleurige verlichting). Deze maatregelen gelden voornamelijk voor het opgaand groen langs de noordelijke perceelgrens.

De reeds aanwezige vleermuiskasten dienen behouden te blijven. Indien de staat van de vleermuiskasten te slecht wordt, moeten deze vervangen worden door nieuwe op dezelfde locatie.

Mocht dezelfde locatie niet mogelijk zijn, dan kan een ecooloog een andere geschikte locatie kiezen.

Zorgplicht

Voor alle op het perceel aanwezige diersoorten geldt de zorgplicht. Dieren mogen niet verwond of gedood worden. Voorafgaand aan werkzaamheden moet het perceel gecontroleerd worden op (grondgebonden zoog)dieren. Als dieren zich bevinden op een plek waar werkzaamheden plaatsvinden, dan moeten zij voorzichtig overgezet worden op een veilige geschikte plek. Dit kan binnen het terrein aangezien het groen behouden dient te worden, maar als dieren zich erg laten verstoren door de werkzaamheden, is het beter om bijv. egels naar een andere plek over te zetten buiten het plangebied, waar meer groen is en het groen ook behouden blijft. Evt. kan daarbij de hulp van een ecooloog ingeroepen worden.

Activiteit Monument

Het wijzigen van het (beschermd) rijksmonument Louis Armstrongboulevard 50 (artikel 2.1 lid 1 sub f)

Overwegingen

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

Louis Armstrongboulevard 50 (voorheen Hof ter Weijdegeweg 30) is een dwarshuisboerderij met een middeleeuwse kern, onderdeel van een kasteel op deze plaats. In de loop der tijd is het gebouw meermalen aangepast aan nieuwe functies. De huidige opzet van de boerderij dateert in belangrijke mate uit de 19de eeuw, toen ook een nieuw stalgedeelte met een tweede woongedeelte tot stand is gekomen. Gedurende de 20e eeuw hebben er ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden in zowel in- als exterieur. De afgelopen jaren heeft de boerderij grotendeels leeg gestaan.

De boerderij is sinds 22 augustus 1973 integraal beschermd als rijksmonument onder nummer 36139.

In 2019 is er omgevingsvergunning (HZ_WABO-19-23746) verleend voor het uit de boerderij verwijderen van monumentaal indifferente onderdelen. In die periode is ook een bouwhistorische opname gemaakt.

Nu wordt voorgesteld om de boerderij her te bestemmen tot kinderopvang en woningen.

Het plan is afgestemd op het karakter van het gebouw, zodat onderdelen met hoge monumentwaarden zo veel mogelijk behouden blijven. Dit zijn onder meer bouwmassa, gevels, constructie, indeling en opzet maar ook sporen van een middeleeuwse grote schouw, middeleeuws raam, balklagen en consoles. De deel zal ten behoeve van de functie van kinderopvang worden voorzien van een reversibel inbouwpakket. De monumentaal indifferente betonvloer zal worden vernieuwd. In de brandmuur zullen ten behoeve van die functie een doorgang en vensters worden aangebracht. Achter de staldeuren zal een glazen postaal worden gebouwd. In de linker zijgevel zal een nieuwe toegang voorzien van een losstaande luifel worden aangebracht. In de rechter zijgevel wordt twee stel dubbele deuren aangebracht. In de dakvlakken komt een beperkt aantal dakramen. In positie en omvang respecteert dit voorstel de geslotenheid van het dakvlak in voldoende mate.

De verminkte voorgevel aan de zijde van het Ella Fitzgeraldplein wordt hersteld in 19de-eeuwse vorm. De schoorsteen op het voorhuis zal worden hersteld. De kapverdieping van het voorhuis krijgt een woonfunctie. Ook hier wordt een minimaal aantal benodigde daklichten aangebracht. Een nieuwe entree met trappenhuis is gepositioneerd in een gedeelte van het gebouw waar de balklaag al eerder was verwijderd.

In hoofdopzet maakt het plan gebruik van de bestaande kwaliteiten van het gebouw. De nieuwe ingrepen zijn zoveel mogelijk afgestemd op de geconstateerde monumentwaarden.

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

Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is een positief advies uitgebracht op 10 juli 2020.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 21 december 2020, dit advies is bekrachtigd tijdens de vergadering van 12 januari 2021 met de volgende opmerking: *“Akkoord mits terughoudendere vormgeving luifel door verlagen paal”*.

Met medeweging van het advies van de Commissie Welstand en Monumenten en het advies van de rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 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:

- Voorafgaand aan de uitvoering moeten de werktekeningen ter goedkeuring worden voorgelegd aan afdeling Erfgoed en VTH.
- 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.

Bijlage 1

Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit artikel 6.15 t/m 6.18)

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater 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.

Het bouwwerk en perceel is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceel aansluitleidingen¹ op de openbare riolering.

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 de grens van het erf.
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215–2018.
- 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 3216–2018 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)
- Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, "nagelvast" tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering). Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.
- Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe of gewijzigde systemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven buitenriolering binnen het perceel.
- De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande gebouwriolering, of buitenriolering moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van die bestaande buitenriolering binnen het perceel.
- De perceel aansluitleidingen, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel 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/
Bij een schriftelijk verzoek tot wijziging of vermeerdering van perceel aansluitleidingen is de gemeente Utrecht bevoegd om hiervoor afzonderlijke eisen op grond van het Bouwbesluit te stellen. Wordt aan deze eisen niet voldaan, dan kan en mag er niet op de openbare riolering worden aangesloten.

¹ Met een perceel aansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceel aansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: <https://pki.utrecht.nl/Loket>

Bijlage 2

Het principe van de constructie is als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning globaal beoordeeld.

Tegen dit constructie-principe hebben wij geen bezwaar.

De constructieve veiligheid moet nog nader worden beoordeeld en uitgewerkt. Deze gegevens mogen later ter controle worden ingediend, **uiterlijk 3 weken voor de uitvoering** van de betreffende bouwwerkzaamheden:

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

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

Palenplan

Een tekening betreffende het definitieve palenplan (schaal 1:100) voorzien van:

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paaltype
- het inheinniveau in meters t.o.v. N.A.P.
- paalbelastingen (rekenwaarden)
- detail af te hakken paalkop (steklengte)
- de plaats van de sonderingen
- de belendende bouwwerken
- de palenstaat (met vermelding van afmetingen en wapening).

Berekeningen van de belasting (verticaal en horizontaal) op de palen.

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.