

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



* - B - H Z W A B O - 2 3 - 4 1 3 6 2 *
Datum 7 maart 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-41362
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

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

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geacht [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor:
het verbouwen van een pand naar horeca B en een bakkerij, het afsluiten van de overkapping naast het
pand en het maken van een entresolvloer op het adres: Bovenbouwwerkplaats Wisselstraat, perceelnr.
9345, sectie B te Catharijne 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

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
7.1.	Wijz. omgevingverg als gevolg van wijzigen project	[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 voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand naar horeca B en een bakkerij, het afsluiten van de overkapping naast het pand en het maken van een entresolvloer op het adres Wisselstraat 1001 P zijn zeven reacties ingediend. Er zijn ook 28 reacties ontvangen die het initiatief ondersteunen. Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder zijn de (negatieve) reacties gebundeld en samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

- Het horecabedrijf heeft een oppervlakte van 770 m² en dat is meer dan het bestemmingsplan toestaat. Dit leidt tot meer bezoekers, gebruikers en verkeer. Van kleinschalige bedrijvigheid en horeca is geen sprake.
- De aanvraag spreekt over een bakkerij, maar detailhandel is op deze locatie niet toegestaan. Een bakkerij kan een goede invulling zijn voor de buurt, mits de verkoop alleen aan omwonenden plaatsvindt. Een bakkerij kan worden gedoogd, maar geen andere vorm van detailhandel of verkooppunt. Dit moet als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.
- Het plan ziet mede op het realiseren van een groot terras in de openbare ruimte. Het gebruik van het terras leidt tot (geluids)overlast. Reclamanten hebben bezwaar tegen de openingstijden van het horecabedrijf en het terras. Dergelijke openingstijden passen niet in de buurt. De openings-tijden zoals vermeld in het ondernemersplan zijn niet conform profiel 10 van het Ontwikkelings-kader Horeca Utrecht 2018 (OHU). De locatie ligt midden in een nieuwe woonwijk met veelal jonge gezinnen en werkende mensen met een dagritme waarbij een gezonde nachtrust essentieel is om te kunnen functioneren. Een grootschalig horecabedrijf categorie B zonder verplichte sluitings-tijden is onacceptabel en betekent een onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat en leidt tot waardevermindering van de woningen. Reclamanten willen strikte naleving van het OHU, dat wil zeggen alleen horeca in de categorie D met een sluitingstijd van 23.00 uur op alle dagen.
- De capaciteit van het horecabedrijf en het grote terras leidt tot parkeerproblemen voor fietsen en auto's in deze autoluwe wijk. De bezoekers voor de nieuwbouw Wisselspoor parkeren niet in de daarvoor aangewezen parkeergarage, maar in de straten in de naast gelegen wijk. De parkeerdruk in deze wijk neemt toe, waardoor in de weekenden er geen vrije parkeerplaatsen voor de bewoners zijn. De aanvraag voldoet niet aan de parkeernorm voor fietsen.
- Het terras is groter dan is toegestaan en gaat ten koste van de openbare ruimte en groen. Het 'Spoorpark' wordt hierdoor kleiner, waardoor er geen sprake meer is van een park met een openbare en ecologische functie voor omwonenden en de regenwaterhuishouding. Om het openbaar karakter van het park te waarborgen dient het terrasmeubilair na sluitingstijd te worden opgeruimd en dient het terras seizoensgebonden te zijn. Het terras moet van 21 september tot 21 maart volledig te worden ontruimd.
- Reclamanten vrezen voor geluidsoverlast van de installaties en door het gebruik van het terras. Een van de reclamanten verzoekt om het implementeren van een continue (real-time) geluidsmeting door een onafhankelijke partij om zo de wettelijke geluidsbelasting te registreren en te toetsen aan de wettelijke norm. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het cumulatieve effect van de diverse bronnen, zoals het terras, komende en vertrekkende bezoekers, verkeer, technische

installaties (ventilatie, afzuiging, warmtepompen), leveranciers, vuilophaaldienst, etc.

- Het brandveiligheidsrapport en het rapport Goudappel is gebaseerd op een eerdere aanvraag om omgevingsvergunning en is derhalve niet van toepassing op de huidige aanvraag.

Planologisch kader

Het perceel Wisselstraat 1001 P ligt in het gebied waarop bestemmingsplan '2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1' van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de enkelbestemming 'Gemengd' (artikel 3) met de functieaanduiding 'parkeergarage' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Op grond van artikel 3 zijn de voor 'Gemengd' aangewezen gronden (onder meer) bestemd voor:

- bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging (sub a);
- horeca-activiteiten in categorie B, C of D van de bij de regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten (sub f);
- voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven (sub i).

Uit de Lijst Bedrijven functiemenging blijkt dat broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen met een verwerkingscapaciteit kleiner dan 2.500 kg meel/week onder categorie B1 vallen.

Artikel 3.3.1 onder a bepaalt dat voor de functie genoemd in artikel 3.1 onder a tot en met e geldt dat deze functie tot een maximaal gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 2.850 m² is toegestaan.

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 500 m² is toegestaan.

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

Artikel 5.1 onderdeel 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 (07:00-19:00 uur), maximaal 50 dB(A) voor de avondperiode (19:00-23:00 uur) en maximaal 45dB(A) voor de nachtperiode (23:00-07:00 uur) bedraagt, invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies.

Artikel 5.1, onderdeel j bepaalt dat binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' ook voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die bij de bestemming horen zoals kunstwerken, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en geluidwerende voorzieningen.

Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor de functie 'horeca' wordt overschreden. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan afwijken.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo is bepaald dat, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de in het Besluit omgevingsrecht genoemde gevallen.

Artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geeft aan dat voor verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan in aanmerking komt: 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.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan staat op de locatie een horecabedrijf in de categorie B met een terras en een brood- en banketbakkerij met een verwerkingscapaciteit kleiner dan 2.500 kg meel per week zonder meer toe. De gronden waarop het horecaterras wordt gerealiseerd, hebben binnen het plan de functieaanduiding 'terras'. Het terras valt binnen het aangegeven kader op de bestemmingplankaart. Het horecabedrijf en de bakkerij worden binnen een bestaand gebouw gerealiseerd.

Wat betreft de exploitatie van het horecabedrijf en/of het terras merken wij op dat dit buiten de reikwijdte van de huidige aanvraag om omgevingsvergunning valt. Voor het feitelijk exploiteren van een horecabedrijf met een terras is een vergunning van de burgemeester vereist. Een dergelijke vergunning is inmiddels aangevraagd (HZ-DH-22-39714). Dit betekent dat wij in het kader van deze procedure niet inhoudelijk ingaan op hetgeen reclamanten hieromtrent aanvoeren, zoals bijvoorbeeld de openingstijden van het horecabedrijf en/of terras, het opruimen van het terrasmeubilair na sluitingstijd of de seizoengebondenheid van het terras. Dit is voorbehouden aan de burgemeester.

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 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 en Mobiliteit, vertegenwoordigd.

Advies Toetsteam

Het Toetsteam heeft een positief advies gegeven en daarbij overwogen dat er behoefte is aan een divers aanbod van horecagelegenheden in de gemeente en aan het realiseren van horecabedrijven in de categorie B buiten de binnenstad. Het dichtzetten van het overkapte deel van het gebouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord en heeft een positief effect met betrekking tot geluid. De parkeerberekening is afgestemd op de beide functies. Er wordt aan de parkeernormen voldaan.

Horecabedrijf (oppervlakte)

Het deel van het pand dat gebruikt wordt voor de functie 'horeca' heeft een oppervlakte van 764,6 m² en bedraagt meer dan de maximale toegestane oppervlakte die het bestemmingsplan toestaat. Met de huidige aanvraag wordt het voormalige overdekte terras (circa 215 m²) geheel met wanden dicht-gemaakt, waardoor deze ruimte in het kader van het bestemmingsplan wordt gezien als een gebouw. Deze ruimte wordt aan het bestaande gebouw toegevoegd. In het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader is de Bovenwerkplaats als 'hotspot' benoemd. Vanuit de industriële achtergrond van het pand en de insteek om hier een 'hotspot' te realiseren is het zeer wenselijk dat het pand als één geheel wordt ontwikkeld. Voor het pand hebben zich de afgelopen jaren meerdere partijen gemeld, al dan niet via een makelaar, maar deze kregen allemaal de businesscase niet rond. Het gevolg is dat het pand jarenlang leeg heeft gestaan. Met het huidige initiatief wordt invulling gegeven aan het pand en behoudt het pand zijn karakter. De uitbreiding van het aantal m² voor de functie 'horeca' ten opzichte van hetgeen is toegestaan, is niet van dien aard dat dit leidt of zal leiden tot onevenredige nadelige effecten voor de omgeving. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

In tegenstelling tot hetgeen enkele reclamanten aanvoeren zijn wij van mening dat het OHU in dit geval niet van toepassing is. Het bestemmingsplan staat op de locatie horeca toe. De uitbreiding van de horecaoppervlakte boven de toegestane bruto vloeroppervlakte van 500 m² vindt in het bestaande pand plaats. Het OHU ziet op nieuwe locaties waar het bestemmingsplan de functie 'horeca' uitsluit. Dit is hier niet het geval.

Bakkerij

Naast het bakken van brood ten behoeve van het naastgelegen horecabedrijf, ziet de aanvraag ook op het verkopen van brood aan derden. Hoewel het bestemmingsplan 'detailhandel' op de locatie uitsluit, is naar ons oordeel 'ondergeschikte' detailhandel denkbaar. Het bestemmingsplan kent het begrip 'ondergeschikte' detailhandel' niet. Hiervan is sprake als de detailhandel verband houdt met het bedrijf en niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak in beslag neemt. De verkoop van brood aan derden is toegestaan, mits het bovenstaande in acht wordt genomen. Dit betekent niet dat er in de bakkerij (additionele) horeca is toegestaan. Het serveren van ontbijt en/of lunch waarbij dit ter plaatse kan worden genuttigd is dus niet toegestaan.

Terras

Zoals al eerder opgemerkt zijn wij van mening dat het OHU hier niet van toepassing is en gaan wij niet inhoudelijk in op de reacties voor zover deze zien op de exploitatie van het terras en dus ook niet op hetgeen wordt opgemerkt over de openingstijden of de horecacategorie. In samenspraak met de gemeente heeft de initiatiefnemer het terras uitgewerkt. De oppervlakte van het terras past binnen het aangegeven kader op de bestemmingplankaart.

Wat betreft de opmerking van een van de reclamanten dat het terras groter is dan toegestaan en dat dit ten koste gaat van de openbare ruimte en groen, waardoor het 'Spoorpark' kleiner wordt en er geen sprake is van een park met een openbare en ecologische functie voor omwonenden en de regenwater-huishouding, merken wij het volgende op.

Nog daargelaten dat het terras niet groter is dan het bestemmingsplan toestaat, staat in de toelichting op het bestemmingsplan dat aan de zuidzijde van het plangebied, gelegen langs het spoor, een park komt, 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 terras past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en ligt binnen de grenzen van de plankaart. In het vlak van het terras wordt groen toegepast om de groen-structuur van het park zoveel mogelijk door te zetten, ook wanneer het terras niet wordt gebruikt. De wadi en speel-elementen blijven in nagenoeg de oorspronkelijke vorm gehandhaafd. Aangezien het terras niet strijdig is met het bestemmingsplan gaan wij verder niet inhoudelijk in op hetgeen hierover wordt aangevoerd.

Geluidsoverlast terras

Het initiatief 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 terras 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.

De bronsterkte van het stemgeluid is sterk afhankelijk van de persoon en de omstandigheden waarin deze persoon verkeert. Zo wordt bij een rustig restaurant over het algemeen zachter gesproken dan bij

een populair café. Uitgaande van het bedrijfsidee is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een bronsterkte van 70 dB(A) voor 'verheven spreken'. Dit sluit meer aan bij een gewoon café dan bij een standaard rustig restaurant. Daarnaast is uitgegaan van een openingstijd tot 01:00 uur. De aanvrager heeft echter aangegeven dat het terras maximaal tot 23:00 uur geopend zal zijn.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een bezettingsgraad van maximaal 180 personen, terwijl uit de bij de aanvraag behorende tekening blijkt dat het terras ruimte biedt aan 174 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) van 75 %. 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. Hiermee is in de berekeningen rekening gehouden.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat bij een volledige bezetting van het terras er respectievelijk een geluidsbelasting van 46 dB(A) in de dagperiode, 49 dB(A) in de avondperiode en 43 dB(A) in de nacht-periode is te verwachten en liggen daarmee onder de maximale waarden die het bestemmingsplan toestaat.

Volledigheidshalve merken wij op dat als er rekening wordt gehouden met een basisgeluidsisolatie van 20 dB conform het Bouwbesluit het binnen-niveau bij de dichtstbijzijnde gelegen woningen ten hoogste 26 dB(A) in de dagperiode bedraagt en respectievelijk 29 dB(A) en 23 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Dit is lager dan de grenswaarde van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Gelet op het bovenstaande concludeert de geluidsdeskundige, en daarmee wij, dat de opzet van het terras binnen de contouren van het bestemmingsplan past en dat gezien de te verwachten waarden er sprake is van een acceptabel geluidsniveau.

Toename parkeerdruk

In het kader van deze aanvraag heeft Goudappel, een adviesbureau op het gebied van mobiliteit en ruimte, een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte door de komst van de horecaontwikkeling en de bakkerij. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport van 1 februari 2024. Het onderzoek is door de afdeling Mobiliteit beoordeeld en voor akkoord bevonden. Daarbij is het volgende overwogen.

De extra verkeersgeneratie door de horecaontwikkeling en de bakkerij bedraagt 54 motorvoertuig-bewegingen per etmaal en dit kan zonder problemen in de totale verkeersgeneratie van de wijk, waaronder de Bloemenbuurt, 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. Dat bewoners en/of bezoekers van de wijk Wisselspoor voor het parkeren van hun auto's uitwijken naar omliggende wijken is weliswaar vervelend voor de bewoners van deze straten, maar dit is niet verboden. Voor de locatie Bovenbouwwerkplaats, waar het horecabedrijf en de bakkerij worden gevestigd, geldt dat het parkeren van auto's in principe dient plaats te vinden in de naastgelegen

parkeergarage, maar bezoekers kunnen natuurlijk ook op andere openbare parkeerplaatsen in de omgeving parkeren. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen hiervoor is 17. Gezien de totale bruto vloeroppervlakte van het horecabedrijf en bakkerij bedraagt de parkeerbehoefte 18 parkeerplaatsen. Het tekort van één parkeerplaats kan niet worden opgevangen (op eigen terrein) in de parkeergarage.

Op grond van artikel 7 van de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht mag in een gebied met de parkeerzone A2, waarbinnen de locatie Bovenwerkplaats valt, worden afgeweken van de parkeereis autoparkeerplaatsen. Het percentage van de parkeereis dat mag worden omgezet in extra fietsparkeerplaatsen bedraagt 20%, waarbij geldt dat één autoparkeerplaats wordt vervangen door anderhalve fietsparkeerplaats of één plek voor bijzondere voertuigen zoals een bakfiets. Deze plekken komen boven op de geldende parkeernorm voor fietsenplekken.

Fietsparkeerplaatsen

Op basis van de parkeernormen fietsen moeten er, gelet op de bruto vloeroppervlakte van het horeca-bedrijf en de bakkerij in totaal 183,67 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal dient te worden vermeerderd met een anderhalve extra fietsparkeerplaats ter compensatie van het reduceren van de parkeereis voor auto-parkeren. In totaal dienen er 185 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het inpassen van deze fietsparkeerplaatsen vergt in het kader van een goede ruimtelijke ordening maatwerk. Indien dit niet nodig is willen we niet de buitenruimte rond het pand en het terras vol zetten met fietsenrekken, temeer nu de aanvrager verwacht dat er ook bezoekers komen die op loopafstand wonen. In eerste instantie zullen er 94 fietsparkeerplaatsen in overleg met de gemeente worden aangelegd. Maar er wordt ook ruimte gereserveerd voor de resterende fietsparkeerplaatsen die kan worden gebruikt als in de toekomst mocht blijken dat dit nodig is.

Volledigheidshalve merken wij op dat 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 gebruiksvormen 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. Een fietsstalling of andere voorzieningen voor fiets-parkeren past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan.

Geluidsoverlast van de warmtepompen en overige luchtbehandelingsinstallaties

Het plan ziet op het realiseren van twee bedrijven. De luchtbehandelingskast wordt in pandig op de entresol geplaatst. Daarnaast worden er twee warmtepompen (buitenunits) geplaatst. Een van deze buitenunits ligt op 40 meter van de woningen aan linkerzijde van het pand en de andere buitenunit ligt op 42 meter van de woningen aan de rechterkant van het pand. Het geluid van de installaties dient te voldoen aan de maximaal toegestane geluidsnormen zoals opgenomen in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende tabel. Mocht in de praktijk onverhoopt toch blijken dat er sprake is van overschrijding van de toegestane normen dan kan hierover een melding worden gedaan.

Brandveiligheidsrapportage

Op 14 februari 2024 is er door Smits Brandveiligheidsadvies een nieuwe brandveiligheidsrapportage ingediend.

Waardevermindering woning

Wat betreft de opmerking dat het plan leidt tot waardevermindering van de woningen, merken wij op dat niet is aangetoond of aannemelijk is gemaakt dat het plan leidt of zal leiden tot een waardevermindering van de woning van reclamant(en). Desalniettemin staat het reclamant(en) 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.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub a en c Wabo)

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

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.

Motivering

Het initiatief betreft het verbouwen van een pand naar horeca B en een bakkerij, het afsluiten van de overkapping naast het pand en het maken van een entresolvloer.

Voor de functie 'horeca' geldt dat de functie horeca categorie B is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlakte van 500 vierkante meter. De in gebruik te nemen oppervlakte voor horeca categorie B bedraagt 770 m². Dit is inclusief 68 m² van de technische ruimte en opslag. Hiermee wordt de maximaal bruto vloeroppervlakte van 500 vierkante meter overschreden.

Het bestaande pand wordt in gebruik genomen voor de horecazaak en voor een bakkerij. Het bestaande pand is al groter dan de aangegeven 500 vierkante meter voor 'horeca' zodat het vloeroppervlak van 500 m² wordt overschreden. Het is ruimtelijk echter aannemelijk dat het hele pand in gebruik genomen wordt door één horecazaak en daarmee aannemelijk dat de maximale vloeroppervlak voor horeca overschreden wordt. De bakkerij heeft inclusief opslag een oppervlakte van circa 107 m² en past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Er is behoefte aan een divers aanbod van horecagelegenheden in de stad. Daarnaast is er behoefte aan horeca B buiten de binnenstad om de binnenstad te ontlasten. Het terras is ten opzichte van eerdere plannen aangepast. De looproutes worden vrij gehouden en het terras is daarmee nu akkoord. Het

dichtzetten van het overkapte deel is akkoord en zal bovendien een positief effect hebben met betrekking tot geluid. De fietsenrekken zijn beperkt tot rondom het gebouw (niet op het terras), dit is een verbetering ten opzichte van eerdere plannen.

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 past ook binnen de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte.

Geluid

De memo "Stemgeluid terras Wisselspoor" van Gemeente Utrecht van 22 februari 2024 is beoordeeld.

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. Verder is ervan uitgegaan dat het terras maximaal 180 personen aanwezig zijn. In de laatste tekeningen zijn er 174 personen aangegeven. Daarmee zijn de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek worst-case.

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.

Er wordt getoetst aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een afweging gemaakt op basis van het binnenniveau.

In artikel 5.1, lid g van het bestemmingsplan staat:

g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan bij de aangrenzende horecafunctie, 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;

De geluidbelasting ten gevolge van het terras is ten hoogste 46 dB(A) in de dagperiode, 49 dB(A) in de avondperiode en 43 dB(A) in de nachtperiode. Dit is lager dan de grenswaarden uit het bestemmingsplan.

Als rekening gehouden wordt met een basisgeluidsisolatie van 20 dB conform het Bouwbesluit, is het binnenniveau ten hoogste 26 dB(A), 29 dB(A) en 23 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Dit is lager dan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit.

Er wordt voldaan aan de grenswaarden uit het bestemmingsplan. De terrassen vormen geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat, daarom akkoord.

Externe veiligheid

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

Lucht

Bij de aanvraag is een stikstofdepositieberekening aangeleverd (opgesteld door Hedgehog Company op 28 februari 2024). In dit advies is het onderzoek beoordeeld. De gebruikte invoergegevens zijn akkoord. Het aantal in te zetten mobiele werktuigen lijkt aannemelijk. Ook de verkeersgeneratie (in zowel de aanlegfase als gebruiksfase) lijkt aannemelijk. Uit de berekeningen blijkt dat er geen stikstofdepositie optreedt hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- De geluidwerende voorzieningen voor het overdekte horecaterras (Orangerie) dienen te worden gebouwd voordat het terras in gebruik genomen wordt.
- Voor het (buiten) horecaterras geldt dat het maximaal aantal personen in overeenstemming dient te zijn met de bij de omgevingsvergunning behorende geluidsonderzoeken.
- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- U dient een BLVC plan aan te leveren. Deze gegevens moeten ter nadere goedkeuring worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en zijn voorzien van het kenmerk van de vergunning. Omtrent de inhoud van een BLVC plan verwijs ik u naar [Toolbox bouwhinder | Gemeente Utrecht](#). Voor meer informatie omtrent het BLVC plan kunt u contact opnemen met de eerder genoemde buiteninspecteur.
- 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.
- Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken. Hiervoor kan contact opgenomen worden met een 'toezichthouder nieuwbouw' van de afdeling Toezicht via het mailadres: risicobeheersing@vru.nl.

- **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:

- Toepassen afsluitbare mechanische ventilatiesystemen;
- 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.
- Voor wat betreft het horecaterras geldt het Terrassenreglement gemeente Utrecht 2018. Hierin staat bijvoorbeeld opgenomen dat het meubilair, parasols en andere zaken makkelijk opgeruimd moet kunnen worden. Ook staat hierin bijvoorbeeld de locatie en positie of dat voor terrassen los van de gevel een uitzondering moet worden aangevraagd. Voor meer informatie over horecaterrassen zie: [Terrassenreglement gemeente Utrecht 2018 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).
- 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](#).
 - Als voor de bouwlocatie een tijdelijke wegafsluiting of andere verkeersmaatregel nodig is voor langer dan 4 maanden, moet een aanvraag voor een verkeersmaatregel worden gedaan. Hiervoor krijgt u via het team tijdelijke verkeersmaatregelen (bereikbaar met verkeersmaatregelen@utrecht.nl) de contactgegevens van een wijkverkeersadviseur die samen met u een aanvraag zal voorbereiden.

Reclame

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>

Exploitatievergunning

Voor het exploiteren van een horecabedrijf met alcohol en een terras is een exploitatievergunning vereist op grond van de Verordening Horeca gemeente Utrecht en voor het schenken van een alcohol een vergunning op grond van de Alcoholwet. Een aanvraag voor een vergunning wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Wellicht ten overvloede, op grond van de Alcoholwet dient het pand te voldoen aan de gestelde inrichtingseisen. Wanneer het pand niet voldoet, moet de vergunning op grond van de Alcoholwet geweigerd worden. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het HorecaLoket via horecaloket@utrecht.nl

Milieu melding

Uw bedrijf is meldingplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit. U moet voor de gewenste activiteiten een melding indienen via www.aimonline.nl. U dient zich te houden aan eventuele maatwerkvoorschriften die naar aanleiding van deze melding kunnen worden opgelegd.

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.

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 ontpoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.
- Ontstoppingsstukken 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

Palenplan

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

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paalttype
- 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.

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.

Grond en waterkerende constructies (o.a kelder)

Tekeningen betreffende de detaillering van de grond- en waterkerende constructies voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;

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

Bouwkranen

Tekeningen en berekeningen van de fundering van de (mobiele) bouwkraan en de in te storten bevestigingsmiddelen waaruit blijkt dat deze 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, geveldragers 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.

Bouwkuipconstructie

Bemalingsadvies

Een bemalingsadvies met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- de hoeveelheid wateronttrekking in de omgeving;
- de invloed (zetting) op de bouwwerken in de directe omgeving;
- de invloed op wegen en leidingen die direct aan het bouwterrein grenzen.

Tekeningen

Tekeningen van de bouwkuip of keerconstructie voorzien van:

- de uitvoeringsmethode en volgorde van uitvoering;
- plaats van de peilbuizen.
- de omliggende belendingen, wegen, en leidingen;

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat de sterkte, stabiliteit en stijfheid van de onderdelen van de bouwkuip (damplanken, stempels en verankeringen) alsmede de bouwkuip als geheel zodanig is gedimensioneerd dat kans op schade aan omliggende bouwwerken, wegen en leidingen t.g.v. optredende zettingen zo klein mogelijk is.

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 privacyscherm, 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.