

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht

Telefoon 14030

Web: www.utrecht.nl

ASR Nederland Vastgoed Maatschappij

T.a.v. de heer G. Voorn

Postbus 2009

3500 GA UTRECHT

CONCEPT



Behandeld door Mevrouw J.O.M. Geleyns
Doorkiesnummer 030 – 286 46 57
E-mail j.geleyns@utrecht.nl
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges € nog in te vullen

Datum 15 augustus 2016
Ons kenmerk HZ_WABO-16-09655
Onderwerp Ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Voorn,

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Neude 11 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 25 maart 2016 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-16-09655. Ons besluit over uw aanvraag voor het veranderen en vergroten van het voormalige Postkantoor ten behoeve van een bibliotheek, detailhandel en horeca heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Slopen conform planologische voorschriften (artikel 2.1 lid 1 sub h van de Wabo).
- Wijzigen van een monument (artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)
- Aanleggen (artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo)

Tevens betreft dit besluit:

- Toestemming inneming openbare grond, artikel 2.9 van de Algemene plaatselijke verordening

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Publicatie

Tussen "datum start ter inzage legging" en "datum einde ter inzage legging" heeft de aanvraag samen met het conceptbesluit en bij behorende stukken ter inzage gelegen. Eenieder heeft in deze periode de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik/ geen gebruik gemaakt. In het aanhangsel bij deze vergunning leest u hoe wij deze zienswijzen bij dit besluit hebben betrokken.

Gecoördineerde besluitvorming

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening). De omgevingsvergunningen worden tezamen met de APV-vergunning voor inname openbare grond ter inzage gelegd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure en tezamen vergund. Vanwege deze gecoördineerde voorbereiding kunnen de onderstaande rechtsmiddelen worden aangewend. Voor alle samenhangende besluiten vindt gelijktijdige mededeling/publicatie plaats.

Inwerkingtreding

Na het verstrijken van de beroepstermijn (van zes weken) treedt dit besluit in werking. De beroepstermijn begint te lopen zodra dit besluit is gepubliceerd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen en daarnaast de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen. U mag pas gebruik maken van deze vergunning nadat de beroepstermijn is verstreken of nadat de rechter over een eventueel verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist. Hiermee wordt voorkomen dat de vergunde werkzaamheden al zijn uitgevoerd voordat de rechter de zaak heeft kunnen beoordelen. Indien het beroep gegrond wordt verklaard dan is het mogelijk dat wij een nieuw besluit moeten nemen. De vergunning kan in dat geval alsnog worden gewijzigd of geweigerd.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na terinzagelegging van dit besluit schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Voor het instellen van beroep zijn griffierechten verschuldigd. Het is niet mogelijk om per e-mail beroep in te stellen.

Mogelijkheid verzoek om voorlopige voorziening

Het enkel indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Als een spoedeisend belang aanwezig is, kan door de indiener van een beroepschrift een afzonderlijk verzoek om 'voorlopige voorziening' ingediend worden bij de Voorzitter van de voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Middels dit verzoek kan er om schorsing van het besluit worden verzocht. Ook hiervoor zijn griffierechten verschuldigd.

Publicatie besluit

Wij publiceren dit besluit op de volgende website: www.officielebekendmakingen.nl.

Registratie werkzaamheden

Wij wijzen u op de verplichting voor het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zoals dit in het aanhangsel wordt genoemd. Deze melding kan digitaal worden ingediend via een link op de pagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.

Daarnaast moeten de werkzaamheden gereed worden gemeld. Hiervoor kunt u contact opnemen met de inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, de heer M. Nobel, telefoonnummer: 06 – 39897215, e-mailadres: m.nobel@utrecht.nl.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € nog in te vullen. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij mevrouw J.O.M. Geleyns, telefoonnummer: 030 – 286 46 57, e-mailadres: j.geleyns@utrecht.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 15 augustus 2016 aan ASR Nederland Vastgoed Maatschappij voor het project het veranderen en vergroten van het voormalige Postkantoor ten behoeve van een bibliotheek, detailhandel en horeca op het adres Neude 11 te Utrecht.

De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.
- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand.
- Wijzigen van een monument (artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo)
- Artikel 2.1 lid 1 sub h van de Wabo voor het slopen van een bouwwerk in een Beschermd Stads- of Dorpsgezicht.
- Aanleggen (artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo)
- Toestemming inneming openbare grond, artikel 2.9 van de Algemene plaatselijke verordening

Beoordeling zienswijzen

De zienswijze(n) vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijzen.
- Reactie op zienswijze(n).
- Conclusie op zienswijze(n).

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 5.1, 5.2.1.a en artikel 24.1 van het bestemmingsplan "Binnenstad". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling in artikel 5.1 Centrum-2 dat het gebouw bestemd is voor detailhandel en publieksgerichte dienstverlening. Volgens artikel 5.2.1.a moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en volgens artikel 24.1 Verkeer-Verblijfsgebied mag alleen ten behoeve van deze bestemming aan de buitenkant van het gebouw worden gebouwd.
- Op de begane grond wordt een zelfstandige voorziening voor Horeca D2 gerealiseerd op de tweede verdieping additionele horeca.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening.
- Uw aanvraag valt in gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit in werking is getreden of een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd als bedoeld in artikel 3.3 van de Wabo.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo is een aanhoudingsgrond aanwezig.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag betreft een gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Wij verwijzen voor de overwegingen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 5.1, 5.2.1.a en artikel 24.1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Binnenstad" door toepassing van in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3°. De motivatie om van deze bevoegdheid gebruik te maken hebben wij samengevat in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.
- Af te wijken van artikel 2.5.30 lid 1 door toepassing van artikel 2.5.30 lid 4 van de bij de Bouwverordening behorende voorschriften. Er kan worden afgeweken van de Bouwverordening nu aan het college van burgemeester en wethouders is aangetoond dat voor een periode van 10 jaar op een loopafstand van maximaal 1000 meter minimaal 12 autoparkeerplaatsen structureel en duurzaam beschikbaar zijn. Voor een wijziging of beëindiging van de inzet van deze alternatieve parkeerruimte is vooraf instemming van het college nodig.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo zijn wij bevoegd om de aanhoudingsgrond te doorbreken. Voor dit besluit is van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- Voor alle hierna te noemen stukken die voor nadere beoordeling moeten worden ingediend geldt het volgende: is de aanvraag via het Omgevingsloket Online (OLO) ingediend dan moeten deze gegevens via dit digitale loket worden toegezonden. Is de aanvraag op papier ingediend dan moeten deze gegevens in papieren vorm (in enkelvoud en voorzien van het kenmerk van de vergunning) worden ingediend, ter attentie van de eerder genoemde buiteninspecteur van Toezicht & Handhaving.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning worden uitgevoerd. Indien gebouwd wordt in afwijking van deze vergunning zal handhavend worden opgetreden.
- U moet de start van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgraaf- en funderingswerkzaamheden) tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.
- Daarnaast moet u het storten van beton tenminste één dag van tevoren melden bij de eerder genoemde inspecteur van Toezicht & Handhaving.
- Hierbij wordt goedkeuring gegeven aan het constructieprincipe. Uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden dienen de definitieve constructiegegevens ter goedkeuring te worden ingediend.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend of (indien reeds ingediend) zijn goedgekeurd:
 - o een rapport van een aanvullend bodemonderzoek.
 - o de materiaal- en kleurmonsters (indienen bij het bureau van de welstandscommissie www.welstandutrecht.nl).
 - o een bouwveiligheidsplan (BLVC) met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret). U wordt hiervoor verwezen naar de site www.utrecht.nl, Toolbox bouw hinder.
 - o een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- De derde verdieping van het pand mag niet worden gebruikt ten behoeve van detailhandel.
- De te vestigen foodmarkt in de kelder van het gebouw mag enkel een 'mandjes supermarkt' zijn.
- Gezien de verklaringen van geen bedenkingen van de Raad en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed dient u zich te houden aan de daarin opgenomen voorschriften.

- Er moet te allen tijde rekening gehouden worden met de maximaal toegelaten aslast ter plaatse van de werfkelders.
- 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.

Voorschriften Bouwbesluit

Overige voorschriften Bouwbesluit

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
 - o de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.
 - o de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen.

Activiteit Bouw/Brandweer

Veiligheidsregio Utrecht Brandweer Preventie heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot brandveiligheid en vluchten van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Utrechtse Bouwverordening. Verder is beoordeeld of de ingediende gegevens in overeenstemming zijn met het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties en de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

Bij de toetsing van het plan is uitgegaan van:

- Bijeenkomstfunctie
- Kantoorfunctie
- Winkelfunctie
- Overige gebruiksfunctie

Bij de toetsing is uitgegaan van:

- Verbouw niveau

De aanvraag **voldoet** aan genoemde regelgeving **mits** voldaan wordt aan de onderstaande voorschriften en aanvullende brandveiligheidsvoorwaarden. Voor de volledige tekst van de betreffende artikelen verwijs ik u naar het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Utrechtse Bouwverordening.

Bij onderstaande voorschriften wordt steeds het wetsartikel dat van toepassing is genoemd. Vervolgens is de constatering beschreven en de maatregel die genomen kan worden om aan de voorwaarde te voldoen. Deze maatregel is een mogelijkheid om aan de voorwaarde te voldoen. Andere gelijkwaardige oplossingen kunnen ook voorgedragen worden. Deze moeten besproken worden met de Veiligheidsregio Utrecht Brandweer Preventie.

Productspecificaties zoals genoemd in een of meer van de onderstaande punten kan op basis van de MOR artikel 2.7 lid 3, tot 3 weken vóór uitvoering van desbetreffend onderdeel aangeleverd worden.

Voorschrift: Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling.

Constatering: Op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van een rapportage gelijkwaardige brandveiligheid aan te tonen. Het rapport is opgesteld door Peutz met het Rapportnummer G 16962-2-RA-010 d.d. 25 mei 2016.

Voorwaarde: De in dit rapport vastgestelde eisen en voorwaarden moeten worden uitgevoerd en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Indien in onderstaande voorschriften onder 'maatregel' wordt aangegeven dat gegevens, berekeningen of PvE's aangeleverd moeten worden, moet deze informatie, in aanvulling op de WABO aanvraag, worden ingediend bij de gemeente Utrecht, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht en Handhaving bebouwde omgeving.

Voorschriften

BOUWBESLUIT 2012

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Voorschrift: Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling (sprinklerinstallatie B)

Constatering: Op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van een sprinklerinstallatie gelijkwaardige brandveiligheid te bieden. Hiervoor is naast het brandveiligheidsconcept een uitgangspuntendocument (UPD) watermist opgesteld door Peutz met rapportnummer GB 16962-1-RA d.d. 25 mei 2016. Dit rapport is nog niet volledig duidelijk.

Maatregel: De onderstaande punten van dit UPD verduidelijken of aanvullen:

- Blz. 5. volgens tabel 2.1 wordt het bibliotheekdeel hoge centrale hal wel gesprinklerd?
- Blz. 8. De zin in §4.2 "In het algemeen geldt dat tussen beveiligd en onbeveiligd gebied ten minste een 60 minuten brandwerende scheidingsconstructie aanwezig is." is verwarrend en moet worden verwijderd. In §4.3 wordt dit beter omschreven.
- Blz. 9. los van het handmatig bijvullen van de watervoorraad moet ook automatisch kunnen worden bijgevuld met 75 dm³/min.
- Blz. 10 bij §4.7. Om onjuiste signaleringen te voorkomen de flowswitches niet in serie plaatsen.

Hoofdstuk 2 Technische bouw Voorschriften uit het oogpunt van veiligheid

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Gegevens over luchtbehandeling indienen: artikel 2.84

Voorschrift: Artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Er is niet voldoende aangetoond dat de WBDBO van doorvoeren van de luchtbehandeling in scheidingen waarvoor een brand- of rookwerendheidseis geldt, voldoet.

Maatregel: De gegevens (tekeningen) van de luchtbehandelingsinstallatie moeten worden ingediend.

Gegevens over deuren/wanden, kleppen en doorvoeringen etc. indienen: artikel 2.84

Voorschrift: Artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012.

- Constatering:** Er is niet voldoende aangetoond dat de WBDBO van scheidingen waarvoor een brand- of rookwerendheidseis geldt voldoet.
- Maatregel:** Van de op de tekening aangegeven (indien van toepassing zijnde) wand-, kozijn-, deur-, gevel-, vloer- en/of plafond constructies met een brand- en/of rookwerendheidseis moeten testrapporten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.
- Maatregel:** De specificaties van de manier waarop doorvoeringen in een brand- en/of rookwerende scheiding worden afgewerkt, moeten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.
- Maatregel:** Van de toegepaste brandwerende kleppen, roosters en of manchetten in de op tekening aangegeven wand-/ vloer-/ plafond constructies met een brand- en/of rookwerendheidseis, moeten testrapporten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.

Hoofdstuk 6 Voorschriften bij installaties

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Voorschrift: Artikel 6.20 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Er is een Programma van Eisen (PvE) brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie opgesteld door Peutz met rapportnummer GB 16962-2-RA d.d. 25 mei 2016, echter zijn er nog enkele opmerkingen.

Maatregel: Het PvE aanpassen of aanvullen met onderstaande punten:

- Blz. 5. De bijlagen ontbreken.
- Blz. 8. De indeling van de detectiezones ontbreekt.
- Blz. 9. Kleefmagneten door BMI elke 24 uur ontgrendelen i.p.v. eens per week.
- Blz.15. De brandweer tekent het PvE BMI als laatste partij.

Tevens gelden de volgende voorwaarden inzake de brandveiligheid:

- Uiterlijk vier weken voor de in gebruikname van het gebouw moet conform het Bouwbesluit 2012 een melding brandveilig gebruik zijn gedaan.
- Uiterlijk acht weken voor ingebruikname moet een aanvraag zijn gedaan voor een sleutelkluis, voor een snelle toetreding bij brand of hulpverlening;
- De brandweer moet uitgenodigd worden voor de oplevering van het bouwwerk en de installaties.

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 Stadswerken 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 op telefoonnummer: 030 - 286 00 00.
- Krachtens de Monumentenwet 1988 is het verboden om zonder opgravingbevoegdheid archeologische overblijfselen te vernietigen. U moet er rekening mee houden dat archeologisch onderzoek zal worden verricht. Ruimschoots voor de aanvang van de sloop-en/of bouwwerkzaamheden moet u hiervoor contact opnemen met de afdeling Erfgoed van de Gemeente Utrecht. Deze is bereikbaar op werkdagen van 9.00 uur tot 11.00 uur onder telefoonnummer: 030 - 286 39 90.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.

- Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina www.hdsr.nl/vergunningen treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
- 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:
 - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - o de vergunninghouder dit verzoekt.

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

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

Door de voorgenomen wijzigingen aan, en het (toekomstig) gebruik van het bouwwerk zijn nieuwe aansluitingen op de openbare riolering gewenst om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat. In de nabijheid van het bouwwerk of perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

In de nabijheid is een openbaar (gemengd) rioelstelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat stelsel mag worden gebracht.

In de volgende voorschriften en specificaties wordt verder ingegaan op het leidingplan voor riolering (huishoudelijk afvalwater) en hemelwaterafvoeren van het bouwwerk/de bouwwerken tot en met de eigendomsgrens en/of voor het (laten) maken van (nieuwe) aansluitingen op de (openbare) riolering.

Riolering bij sloop- en verbouwwerkzaamheden:

Tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden mag geen schade ontstaan aan de openbare riolering.

De aanwezige aansluiting(en) op de openbare riolering moeten voor rekening van de perceeleigenaar voor de duur van de werkzaamheden (eventueel) tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de (openbare) riolering ontstaat. Eventuele schade aan de (openbare) riolering, aantoonbaar ontstaan door de sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden kan worden verhaald op de perceeleigenaar.

Onder schade aan de openbare riolering wordt in ieder geval inbegrepen:

Sloopafval en/of zandinspoeling in perceelaansluitleidingen, gemeentelijke installaties (gemalen en persleidingen) en straatriolering.

Voorschriften:

Riolering- en hemelwaterafvoeren moeten voldoen aan het Bouwbesluit, in het bijzonder NEN 3215 en NTR3216. De nieuwe leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater, bedrijfsafvalwater en hemelwater binnen het perceel moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de eigendomsgrens.

Het (principe)leidingplan betreft tekeningnummer 1200-S1, schaal 1:100; datum 25-03-2016 zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

De "in rood" op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-9194_SWR_V1** d.d. 09-05-2016.

Zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn zoals bedoeld in BB2012 art. 6.18 lid 2 uitvoeren volgens het principe NTR 3216-2012 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met

het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. (rekening houden met een maximale zakking van < 100mm) Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan.

Bij lozingstoestellen beneden straatniveau vanuit een kelder of souterrain moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215 artikel 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216 artikel 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

Volgens het ingediende leidingplan worden meerdere afvoerleidingen vanuit de rioolwaterpompputten samengevoegd op (vrij verval) leidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Dit is alleen toegestaan indien voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat bij een verstopping in een gezamenlijke (perceel-) aansluitleiding, rioolwater vanuit de pomp door de overige verzamelleidingen het gebouw wordt ingeperst. Dit kan door het plaatsen van 1 of meerdere terugstuwbeveiligingen of door de afvoerleidingen vanuit de pompputten door middel van 1 of meerdere afzonderlijke (perceel-) aansluitleidingen aan te (laten) sluiten op de openbare riolering.

Indien wordt gekozen voor 1 of meerdere afzonderlijke (perceel-)aansluitleidingen voor de afvoer vanuit de rioolwaterpompen, moeten de persleidingen vanuit de pompputten buiten het gebouw druk loos worden gemaakt d.m.v. een ontvangstput per afvoerleiding van het type PE 315 o.g., deze ontvangstput(ten) nagelvast tegen het gebouw aanbrengen (= gebouwriolering)

Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan, afvalwater moet onder "vrij verval" lozen op de openbare riolering.

Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, nagelvast tegen het bouwwerk aanbrengen (= gebouwriolering) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de regenpijp die, als het riool het water niet kan afvoeren, het water af laat stromen over straat of maaiveld.

Het leidingverloop van huishoudelijk afvalwater en hemelwater buiten het bouwwerk en anders dan in het leidingplan 1200-S1 aangegeven moet in stand blijven.

Voorschriften op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub.a:

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-9194_SWR_V1 d.d. 09-05-2016. Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 80 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.
- Diameter: ten minste 125 mm, ten hoogste 160 mm op, en ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Voorschriften op grond Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub b:

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-9194_SWR_V1 d.d. 09-05-2016. Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 80 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op of ter plaatse van de eigendomsgrens,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

Voorschriften op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:

- Wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, dan op 50 cm uit de gevellijn een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel toepassen (geen schroefdeksel toepassen)
- In verband met aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (gemengd stelsel) de gebouw- of

- terreinleidingen voor hemelwater voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot.
- Voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden binnen de eigendomsgrens toepassen.

Realisatie van nieuwe (perceel) aansluitingen op de openbare riolering:

Nieuwe (perceel)aansluitingen op de openbare riolering worden niet anders dan door of vanwege de gemeente Utrecht gerealiseerd. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceelaansluitleidingen. Minimaal **8 weken** voordat moet worden aangevangen met de realisatie van nieuwe aansluitingen op de openbare riolering moet door middel van een schriftelijke opdrachtverstrekking (of per e-mail bericht) om aansluiting worden verzocht bij:

Gemeente Utrecht Stadsbedrijven, afdeling Stedelijk Beheer,
groep Civiele Techniek, team Stedelijk Water & Riolering
mail: swr@utrecht.nl

Vermeld in de schriftelijke opdrachtverstrekking minimaal de volgende gegevens:
opdracht tot aansluiting(en)
locatie aansluiting(en)
kenmerk en/of afschrift Omgevingsvergunning
factuuradres t.b.v. aansluitkosten

De gestelde termijn tussen opdrachtverstrekking en realisatie is noodzakelijk om (eventueel) noodzakelijke vooronderzoeken te verrichten, en de werkzaamheden in te plannen.

De gemeente Utrecht (in deze vertegenwoordigd door SWR) behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, diepte en diameter, zoals bedoeld in Bouwbesluit 2012 artikel 6.18 lid 4a en 4b door te voeren indien zij dit noodzakelijk en/of redelijk acht.

Aansluitkosten riolering:

Indien de aansluitkosten niet uit hoofde van een eerder door vergunninghouder met de gemeente gesloten overeenkomst zijn voldaan, dient minimaal 8 weken voordat de aansluitingen gerealiseerd moet worden door/namens vergunninghouder een schriftelijke (of per e-mail bericht) opdracht aan de genoemde afdeling worden verleend.

In al deze gevallen geldt:

De aansluitkosten zijn op basis van nacalculatie voor rekening van vergunninghouder. Hiervoor ontvangt vergunninghouder een aparte factuur.

Onder aansluitkosten wordt verstaan: ALLE te maken kosten welke voor het realiseren van de aansluitingen op het gemeenteriool noodzakelijk zijn, eventuele onderzoeks- en (her)ontwerpkosten zijn hierbij inbegrepen.

Tevens vallen de kosten voor toeslagen, tijdelijke grondwaterverlagingen (bemalingen), tijdelijke verkeersmaatregelen, herstel van tijdelijke of permanente verhardingen en de kosten voor het aanvragen van (al dan niet tijdelijke) overige toestemmingen onder de aansluitkosten

Voor gevallen waarbij aansluitkosten zijn voldaan uit een overeenkomst tussen vergunninghouder en gemeente geldt alleen een meldingsplicht en een schriftelijk verzoek tot aansluiting. Vergunninghouder of diens gemachtigde overlegt vooraf een afschrift van de betreffende overeenkomst aan de genoemde afdeling.

Afvalwaterlozingen:

Afvalwaterlozingen moeten voldoen aan de Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit Milieubeheer (Ab) bij lozingen vanuit inrichtingen.

Afvalwater zoals bedoeld in afdeling 3.6 (voedingsmiddelen) moet voldoen aan de in het Activiteitenbesluit Milieubeheer voor de desbetreffende activiteit gestelde eisen.

Hierbij valt te denken aan bedrijfsafvalwater dat voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op de openbare riolering dient te worden geleid door een vetafscheider die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en 2.

Bij onjuist gebruik van de particuliere riolering zijn de kosten voor onderhoud of herstel van het particuliere of openbare riolering volledig voor rekening van perceeleigenaar.

Onder onjuist gebruik wordt in ieder geval inbegrepen:

het via deze aansluiting(en) lozen van stoffen die, vanwege hun aard en samenstelling, verstoppingen in de aansluitleiding(en) of hoofdriool veroorzaken of kunnen veroorzaken en/of de constructie van de aansluitleiding(en) of hoofdriool aantasten of aan kunnen tasten.

Nb.

In de aanvraag is een vetafscheider in een perceel van derden (gemeentegrond) geprojecteerd. Het plaatsen en hebben van deze voorziening kan alleen met redenen omkleed worden toegestaan indien er redelijkerwijs geen mogelijkheden zijn om deze voorziening binnen de inrichting te plaatsen. De voorziening is immers primair voor de bedrijfsvoering van (een gedeelte van-) de inrichting bedoeld. Uit de aanvraag blijkt niet dat het plaatsen van de voorziening binnen de inrichting niet mogelijk is. Bij het argument *“een andere huurder in de onderliggende inpandige ruimte”* is het nog steeds mogelijk om de voorziening binnen de inrichting te plaatsen.

Voor het plaatsen en hebben van een vetafscheider in de openbare ruimte is (mogelijk) een afzonderlijke toestemming van de gemeente Utrecht als grondeigenaar vereist wanneer inderdaad redelijkerwijs geen andere mogelijkheden voor plaatsing zijn. Het is aan vergunninghouder zelf om dit na te gaan.

Het beheer en onderhoud van de afscheider is/wordt dan (mogelijk) door middel van een afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomst tussen grondeigenaar gemeente Utrecht en vergunninghouder/rechthebbende geregeld.

Flora en Fauna

In de ingediende notitie van buro Waardenburg d.d. 13 september 2016 wordt geconcludeerd dat het plangebied geen functie heeft als verblijfplaats/nest gierzwaluw, huismussen en vleermuizen. Er is geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig. U dient rekening te houden met de zorgplicht op grond van artikel 2 lid 1 van de Flora- en faunawet. In verband met de mogelijkheid van broedende vogels in het rond het gebouw wordt geadviseerd versturende werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen.

Bodem

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte bodemonderzoek is deze bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Daarbij is getoetst aan de Circulaire bodemsanering 2013. Het doel van deze toetsing is om het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Toetsing:

Op plaatsen waar de bestaande bebouwing wordt uitgebreid moet bodemonderzoek worden verricht conform de NEN5740. Ook op plaatsen waar de kelder wordt uitgebreid of verdiept moet bodemonderzoek worden gedaan.

Algemene opmerkingen:

- Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondafvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
- Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.
- Na sloop van de opstallen dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden van het terreindeel waar gesloopt en nieuwbouw overlappen.
- Indien grondwater wordt onttrokken ten behoeve van de bouw dient onderzocht te worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het "saneringsplan biowasmachine" of een eventueel in de toekomst vast te stellen gebiedsplan.

Geluid

Het cumulatieve geluidniveau van laden en lossen is bij de appartementen in de Neudeflat volgens huidige prognoses overdag 4 dB boven de richtwaarde: 54 dB(A).

Uitgangspunt bij de prognose is onder andere beperking van het gebied van de vrachtwagenkoeling en voor de supermarkt het gebruik van vrachtwagens met stille laadbakken.

Bij het laden en lossen in de avond (bestelbusjes in de Drakenburgstraat) zal de grenswaarde voor het maximale geluidsniveau worden overschreden als gevolg van het dichtslaan van het autoportier waarbij het maximale geluidsniveau van 74 dB(A) kan worden verwacht. Dit kan voor een huurder van het postkantoor een 9 dB verruiming van de grenswaarde voor het L_{max} nodig maken. Het maatwerkvoorschrift kan worden opgesteld als de huurders en de gebruikers bekend zijn. Deze geluidsniveaus worden voor deze woonsituatie als aanvaardbaar gezien.

Maatregelen zoals genoemd in de Ruimtelijke Onderbouwing moeten worden nagekomen.

Parkeren

De berekening van de parkeerbehoefte met betrekking tot auto- en fietsparkeren (adviseurs mobiliteit Goudappel/Coffeng d.d. 21 maart 2016 FTS032/Rta/0094.02) past binnen de kaders van de nota Stallen en Parkeren mits wordt voorzien in 12 extra autoparkeerplaatsen. Deze worden gereserveerd in de parkeergarage aan de Kruisstraat (zijnde 1000 meter loopafstand van het postkantoor).

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen van het (beschermd) monument (artikel 2.1 lid 1 sub f)

Overwegingen

Het plan betreft het herbestemmen van het voormalige hoofdkantoor tot bibliotheek, auditorium, retail, horeca, fietsenstalling.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies met opmerkingen uitgebracht op 19 april 2016.

Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is een positief advies uitgebracht op 22 april 2016.

Het plan tot wijzigen van het voormalige postkantoor leidt op onderdelen tot aantasting van de monumentwaarden van het pand. Om tot een nieuw gebruik van een dergelijk omvangrijk monument te komen is dat onvermijdelijk. Voor de planvorming is de bouwhistorische opname die is opgesteld door het bureau Oversticht een belangrijke onderlegger geweest. Veel ingrepen houden rekening met de in de bouwhistorische opname beschreven monumentwaarden. Voorgestelde wijzigingen respecteren in afmeting, plaats en vormgeving de waardering van het monument.

Ingrepen aan het exterieur van het postkantoor.

Door de gecombineerde functies van bibliotheek, fietsenstalling, retail en ondersteunende horeca zijn naast de bestaande hoofdentree nieuwe entrees noodzakelijk zijn. Het aantal entrees wordt beperkt tot de hoogst noodzakelijke. De vormgeving en positie van de nieuwe entrees is afgestemd op het gevelbeeld van het postkantoor waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande raamopeningen die vergroot worden tot entree partij. De entrees in de nieuwbouw maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de nieuwbouw. Met de vormgeving en positie van deze entrees zijn geen monumentwaarden in het geding. Aan de gevels van het Neude, de Potterstraat en de Drakenburgstraat wordt in de vensteropeningen bij de ruimten die voor de bibliotheek in gebruik zijn zonwering aangebracht. De zonwering wordt automatisch gestuurd zodat alleen bij zonbelasting op de betreffende gevel de zonwering naar beneden gaat. Hiermee wordt voorkomen dat de zonwering per raam wel of niet naar beneden gelaten wordt waardoor een rommelig gevelbeeld zou ontstaan in de strakke uitstraling van het gevelbeeld. Tevens wordt voorkomen dat zonwering permanent naar beneden staat. De zonwering wordt in dit geval daadwerkelijk gebruikt waarvoor deze bedoeld is, namelijk het voorkomen van te veel warmte instraling. Met het toepassen van zonwering op deze wijze wordt voorkomen dat er zwaardere (meer milieubelastende) koelingsapparatuur moet worden gebruikt.

In de kap komen diverse ruimten die publiek toegankelijk zijn. Om deze ruimten van daglicht te voorzien en om aanwezige personen zicht naar buiten te geven wordt in het voor dakvlak een 'lichtstrook' geplaatst en in de dakvlakken aan de Potterstraat en de Drakenburg straat een aantal dakvensters. Zowel de lichtstrook als de dakvensters hebben een dusdanig afmeting dat de kap grotendeels een gesloten uitstraling behoudt.

Aan de zijde van de Drakenburgstraat wordt ten behoeve van de expeditie van bibliotheek, retail en horeca een aantal ingrepen gedaan. De bestaande keermuur wordt voor een klein gedeelte ingekort om zodoende een opstelplaats voor vrachtverkeer te realiseren. Deze keermuur is vrij eenvoudig van opzet en uitstraling. Het inkorten heeft weinig impact op de ondergeschiktheid van de keermuur en de monumentwaarde van het gevelbeeld van het postkantoor aan de Drakenburgstraat. Tevens worden een tweetal liften, die verzonken in het straatprofiel liggen, aangebracht ten behoeve van de expeditie. Door

het verzonken aanbrenge n zijn de liften alleen zichtbaar op het moment dat er sprake is van laden en lossen.

Ingrepen aan het interieur van het postkantoor.

Het meest in het oog springende karakteristiek van het interieur, naast het historische materiaal, is de ruimtelijke scheiding van de impostante voor het publiek toegankelijke hal en de geslotenheid van de kantoren rond de hal die voor het publiek niet toegankelijk waren. De nieuwe functies van bibliotheek en horeca geven, zoals door de RCE in haar advies ook wordt opgemerkt, het gebouw een voor publiek toegankelijk functie wat de beleefbaarheid ten goede komt. Het brengt wel grotere verkeersstromen met zich mee dan de voormalige kantoorfuncties. Ten behoeve daarvan moeten een aantal bestaande deuropeningen worden verbreed. Tevens is het van belang om op een aantal plaatsen zicht te krijgen op de centrale hal zodat bezoekers zich in het gebouw kunnen oriënteren, De benodigde doorbraken zijn in afmeting afgestemd op functionaliteit. De gekozen vormgeving respecteert de uitstraling van de binnenmuren in de kantoorruimten. De centrale hal blijft in zijn opzet ongewijzigd. De enkele doorbraak die gemaakt wordt om de bezoeker zicht op de centrale hal te geven heeft een dusdanige afmeting dat de kenmerkende geslotenheid van de hal naar de voormalige kantoren herkenbaar blijft.

Nieuwbouw aan de Oudegracht.

Aan de zijde van de Oudegracht wordt een nieuwbouwwolume geplaatst ten behoeve van de retail. De gesloten uitstraling van de achterzijde van het postkantoor is, met name in stedenbouwkundig opzicht, een minder waardevolle situatie aan de prominente Oudegracht met zijn stadskastelen. De nieuwbouw die in het architectuurbeeld aansluit bij het ontwerp van Crouwel en gebruik maakt van nieuwe materialen om de eigentijdsheid van de ingreep aan te geven, is passend in de stedenbouwkundige waardering van de omgeving. De nieuwbouw past ook in de beeldkwaliteit van de gevelwand van de Oudegracht. In de fase van voorlopige ontwerpen is zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheid tot het behouden van de garage aan deze zijde. Het behouden van de garage in de gevelwand zou echter te veel afbreuk hebben gedaan aan de beeldkwaliteit van de gevelwand aan de Oudegracht. Hoewel de garage monumentwaarde heeft (zoals in het bouwhistorisch rapport is aangegeven) is behoud er van in de gehele herbestemming van het postkantoor niet mogelijk gebleken.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen 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:

Diverse details zijn op dit moment op hoofdlijnen uitgewerkt. Sommige detailleringen kunnen pas worden uitgewerkt na ontmanteling/sloop van bouwdelen. Voor de detaillering geldt dat nadere uitwerking ter goedkeuring van de afdeling Erfgoed dient te geschieden.

Van een aantal onderdelen, zoals de zonwering, is de definitieve kleur nog niet bepaald omdat deze afgestemd moet worden op de uitstraling van gevels na reiniging. Voor onderdelen waarvan de definitieve kleur nog niet is vastgesteld geldt dat de definitieve kleur moet worden afgestemd met de afdeling Erfgoed.

Op de zolders is een grote hoeveelheid dakpannen aanwezig. Gezien de bijzondere vorm van de dakpan en de hoge monumentwaarde die de dakpannen vertegenwoordigen in de bestaande kappen adviseren wij u een deel van de dakpannen in het gebouw op te slaan voor eventuele noodreparaties en de overige dakpannen elders op te slaan zodat deze voor omvangrijkere reparaties gebruikt kunnen worden.

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.

Activiteit Sloop

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1 lid 1 sub h Wabo)

Overwegingen

- Het slopen is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Binnenstad".

Voorschriften

- De sloopwerkzaamheden zijn onderdeel van de verbouwwerkzaamheden. De Afdeling Erfgoed en de Commissie voor Welstand en Monumenten zijn akkoord met dit bouwplan.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.

Archeologie

Op de archeologische waardenkaart van de Gemeente Utrecht bevindt het plangebied zich in een gebied met een hoge archeologische waarde. Hiervoor geldt dat bodemingrepen groter dan 50m² en dieper dan 50 cm. beneden maaiveld onderzoeks- en vergunningplichtig zijn. De aanvrager dient in overleg met Afdeling Erfgoed 030-2863990, een archeologisch bodemonderzoek te laten verrichten in de vorm van een booronderzoek.

Activiteit Uitvoeren werkzaamheid (aanleg)

Het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is op grond van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo).

Overweging

Op grond van artikel 30 lid 9 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het verboden binnen de bestemming Waarde-Beschermd Stadsgezicht zonder aanlegvergunning gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

Aan de kant van de Oudegracht wordt ten behoeve van het realiseren van dit bouwplan het bestaande trafohuisje op het binnenterrein gesloopt.

De aanvrager heeft hiertoe bij zijn aanvraag stukken gevoegd ter beoordeling van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de stedenbouwkundige waarden en de schoonheid van het beschermd stadsgezicht.

Beoordeling

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend voor de benodigde aanlegvergunning. Uit de beoordeling van het plan is gebleken dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de stedenbouwkundige waarden en de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht.

Conclusie

Er zijn geen redenen om geen medewerking te verlenen aan de vereiste omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitvoeren werkzaamheid' (aanleg).

Toestemming inneming openbare grond

Hierbij verlenen wij u de in artikel 2.9 van de Algemene plaatselijke verordening bedoelde vergunning voor het gebruik van de bij Neude 11 te Utrecht gelegen gemeentegrond ten behoeve van nieuwbouw/verbouw. Het gaat om in totaal 250 m2 gemeentegrond, die gebruikt wordt voor plaatsing van een vuilcontainer, opslag, schutting/hekwerk, vaste/rolsteiger. Deze vergunning geldt van 1 april 2017 tot en met uiterlijk 31 oktober 2018.

U dient zich te houden aan de afspraken conform het kernteam d.d.24 februari 2016.

Voor deze vergunning gelden de volgende voorwaarden:

- 1 Bouwmaterieel mag enkel in verband met het hierboven beschreven werk worden geplaatst;
- 2 Bij het plaatsen van objecten op gemeentegrond moet een vrije doorgang worden gewaarborgd met over de volle lengte een breedte van ten minste 1,5 meter. Indien dit niet mogelijk is moet een onderdoorgang worden aangebracht dan wel een signalering tot oversteken aanbrengen;
- 3 Alle aanwijzingen van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, met betrekking tot het te plaatsen bouwmaterieel, waaronder de maximale tijdsduur, het ruimtebeslag, de locatie en wijze van plaatsing dienen onverwijld te worden opgevolgd;
- 4 In gemeentegrond, afgesloten door een schutting of omkasting, mogen geen ingravingen of opbrekingen plaatsvinden zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van de afdeling Wegen van Stadsbedrijven;
- 5 De afvoer van straat- en gootwater mag niet worden belemmerd of gestuit en straatkolken, afsluitingen van gas- en waterleiding, brandkranen en kabelkasten van de nutsbedrijven mogen niet aan het zicht worden onttrokken. Palen van Eneco dienen tegen beschadiging te worden beschermd;
- 6 Het is zonder vooraf verkregen vergunning niet toegestaan om op of tegen het bouwmaterieel reclame aan te brengen;
- 7 Op de openbare grond waarvoor hierbij vergunning wordt verleend mogen geen voertuigen van de vergunninghouder, zijn opdrachtgever of van zijn onderaannemers e.d. worden geparkeerd. De IOG-vergunning is slechts bedoeld voor plaatsing van de in deze vergunning vermelde objecten;
- 8 U mag met deze vergunning geen objecten plaatsen op bijzondere parkeerplaatsen (zoals gehandicaptenparkeerplaatsen, laad en losplaatsen, oplaadplaatsen voor elektrische auto's, taxistandplaatsen etc.), tenzij dit conform de vergunning uitdrukkelijk en expliciet is toegestaan.
- 9 Na afloop van elk werk dient de gemeentegrond schoon te worden opgeleverd en eventueel beschadigd gemeentelijk eigendom (trottoirs, plantsoen e.d.) dient te worden hersteld. Bij uitblijven hiervan zullen de kosten van reiniging en/of herstel op de vergunninghouder worden verhaald;
- 10 Steigers die geplaatst worden in de binnenstad mogen niet opklimbaar zijn en moeten worden voorzien van een deugdelijke inklimbeveiliging met een hoogte (gemeten vanaf het aansluitende terrein) van minimaal twee meter.
- 11 Open containers moeten te allen tijde worden afgedekt, dit ter voorkoming dat de inhoud voor andere doeleinden wordt gebruikt en/of dat er illegaal afval in wordt gedumpt.

- 12 Er mag nooit gesnoeid worden aan bomen of struiken.
- 13 Binnen de kroonprojectie van bomen mogen geen objecten of opslag worden geplaatst.
- 14 Indien objecten of opslag in de nabijheid (buiten de kroonprojectie) van bomen worden geplaatst dienen, in overleg met de parkbeheerder of wijkopzichter, bomen en boomgroepen te worden afgezet (met bijvoorbeeld bouwhekken of boomlatten).
- 15 U dient te allen tijde te zorgen dat blijvende schade aan het groen wordt voorkomen.
- 16 Indien schade aan een boom is geconstateerd, wordt een minimumbedrag van EUR 453,78 per boom bij u in rekening gebracht.

Voorwaarden evenementen:

Het naastgelegen plein "Neude" is bestemd als evenementenlocatie. Hier vinden jaarlijks diverse evenementen plaats, welke middels een evenementenvergunning worden toegestaan. Een evenementenvergunning heeft een mogelijk schorsende werking voor overige vergunde activiteiten in de directe omgeving. Er dient afstemming plaats te vinden met de organisatoren van evenementen, welke op deze locatie plaatsvinden, zodat beide activiteiten doorgang kunnen vinden. Uw contactgegevens zullen worden verstrekt aan de betreffende organisatoren.

Legeskosten, Parkeerplaatsgeld en Precario.

Voor de behandeling van uw aanvraag bent u legeskosten verschuldigd. Het legesbedrag is afhankelijk van het aantal objecten dat u gaat plaatsen. U heeft aangegeven 4 object(en) te gaan plaatsen. Per object geldt een legesbedrag van € 71,10. Het legesbedrag voor deze aanvraag is in totaal € 284,40.

Naast de leges bent u ook parkeerplaatsgeld verschuldigd, als u een betaalde parkeerplaats in gebruik neemt voor iets anders dan het stallen van een voertuig. Dit bedrag is gebaseerd op de verordening parkeerbelastingen en precariobelasting. Op grond hiervan bent u € 5.234,96 verschuldigd.

In uw aanvraag heeft u aangegeven dat u 250 m² overige openbare grond in gebruik zal nemen. Als u de in deze vergunning bedoelde overige openbare grond daadwerkelijk in gebruik neemt, bent u precariobelasting verschuldigd. Dit bedrag is gebaseerd op de Precarioverordening 2016, waarin de volgende bedragen zijn vastgesteld: € 0,29/m²/dag, € 1,16/m²/week, € 3,49/m²/maand. Op grond hiervan bent u een bedrag van € 18.352,50 verschuldigd.

De nota voor de legeskosten, precariobelasting en parkeerplaatsgeld (totaal € 23.871,86) wordt afzonderlijk verzonden..

Let op: In het centrum van Utrecht geldt een milieuzone voor personen- en bestelauto's op diesel van vóór 1 januari 2001, en vóór bepaalde typen vrachtwagens. U vindt alle informatie over de locatie, toelatingseisen en ontheffingsmogelijkheden op www.utrecht.nl/milieuzone.

Binnen Utrecht gelden in een aantal straten lengte-, hoogte- en/of aslastbeperkingen. Breedtebeperkingen kent Utrecht niet. Daarnaast zijn enkele vrachtwagenverboden van kracht. Voor een overzicht van de verschillende voertuigbeperkingen verwijzen wij u naar www.utrecht.nl/goederenvervoer/voertuigbeperkingen. U kunt zich hier op de hoogte stellen van de voor uw voertuig mogelijk van toepassing zijnde beperkingen.

t.b.v. Sector PDIV.

Ons kenmerk : HZ_WABO-16-09655

Sector : Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Behandeld door : J.O.M. Geleyns

Doorkiesnummer : 030 - 286 46 57

U wordt verzocht van bijgaande omgevingsvergunning afschriften te maken voor:

Rijnboutt bv
T.a.v. R. Zwagemaker
Postbus 59316
1040 KH AMSTERDAM