

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges -

Datum 28 oktober 2014
Ons kenmerk HZ WABO-14-15767
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 30 OKT. 2014
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geacht [REDACTED]

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de adressen Biltstraat 1 en 1A te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 29 juli 2014 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-14-15767. Ons besluit over uw aanvraag voor het verbouwen van een uitzendbureau met woning tot horeca D2 met bovenwoning 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);
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo).
- Wijzigen van een monument (artikel 2.2 lid 1 b van de Wabo).

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.

Proceduureel

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.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 17 september 2014 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

Publicatie

Op 7 augustus 2014 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij een reactie ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen. In het aanhangsel, behorend bij dit besluit hebben wij deze reactie inhoudelijk beoordeeld.

Inwerkingtreding

Na het verstrijken van de bezwaartermijn van zes weken treedt dit besluit in werking. De bezwaartermijn begint te lopen één dag nadat dit besluit bekend is gemaakt aan de aanvrager. In deze periode kan tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op het bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Het inwerkingtreden van dit besluit wordt hierdoor automatisch opgeschort waardoor u moet wachten met het gebruik maken van deze vergunning.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

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, [REDACTED], telefoonnummer: 0 [REDACTED], e-mailadres: [REDACTED]@utrecht.nl.

Betaling leges

Voor onderhavig perceel is niet op tijd een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, dan wel een verlengingsbesluit genomen. Om deze reden mogen wij op grond van artikel 3.1 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening geen leges heffen voor verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. U ontvangt dan ook geen legesfactuur met betrekking tot deze aanvraag.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [REDACTED], telefoonnummer: 030 [REDACTED], e-mailadres: [REDACTED]@utrecht.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 28 oktober 2014 aan [REDACTED] voor het verbouwen van een uitzendbureau met woning tot horeca D2 met bovenwoning op het adres Biltstraat 1 en Biltstraat 1A te Utrecht.

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

- Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, het bouwen.
- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand.
- Artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo voor het aanbrengen van wijzigingen aan een monument.

Inhoudelijke beoordeling reactie

De bewoners van het pand Wittevrouwensingel 42, 3581 GD Utrecht hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactie op de aanvraag te geven.

De reactie van reclamanten komen in essentie op het volgende neer:

Reclamanten geven aan dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Volgens reclamanten bestaat meer dan 50 % van de huidige panden uit horecabedrijven. Met meer dan 50 % horeca kan men volgens reclamanten niet meer spreken van winkel ondersteunende horeca.

Daarnaast geven reclamanten aan dat de Biltstraat al een hoog en blijvend groeiend aandeel horecapanden heeft.

Gemeentelijke reactie

Voor onderhavige locatie geldt het stadsvernieuwingsplan 'Buiten-Wittevrouwen'. Het pand valt binnen de bestemming 'Gemengde Bebouwing b: GBB'.

Daarnaast geldt ter plaatse het 'Vorbereidingsbesluit beluizen, afhaalzaken en horeca' (21 maart 2014). Hierin is aangegeven dat voor het onderhavige gebied een bestemmingsplanherziening wordt voorbereid. Het voorbereidingsbesluit laat een wijziging ten behoeve van een gebruik voor horeca niet toe.

Burgemeester en wethouders kunnen hier echter van afwijken, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld van het desbetreffende gebied of straat en er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden en de privacy van de aangelegen percelen.

Voorts wordt voor het gebied het bestemmingsplan 'Wilhelminapark- Buiten Wittevrouwen' voorbereid. Dit bestemmingsplan is onder meer gericht op het mogelijk maken van een beperkte ontwikkeling door functiemenging. Hierbij wordt horeca niet beschouwd als een functie die zich vrijelijk kan verplaatsen. Het College heeft in 2012 besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet rechtstreeks in een bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'. Op basis van deze regeling is het College bevoegd om zogenaamde "buitenplanse ontheffingen" te verlenen

voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor nieuwe horeca. Nieuwe initiatieven voor horecavestigingen worden dan ook getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU).

Op 1 oktober 2007 is het (OHU) in werking getreden. Dit ontwikkelingskader dient als kader voor de toetsing en sturing van horecaontwikkelingen bij verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan of bij wijziging van bestemmingsplanbepalingen. In het OHU zijn verschillende gebieden aangewezen waar nog, na het verlenen van een ontheffing, uitbreiding van horeca mogelijk is. Het pand Biltstraat 1 valt in profiel 9 "Stedelijk radialen en poortgebieden". Het OHU geeft mogelijkheden voor uitbreiding van horeca D2 in deze straat. Het voorgestelde gebruik valt onder de definitie van horeca in de categorie D2 (daghoreca).

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt merken wij voorts het volgende op. De Biltstraat als geheel heeft een gemengde structuur van detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en wonen en een duidelijk bovengemiddelde leegstand. In het betreffende deel heeft een invulling met horeca plaatsgevonden onder andere op locaties waar uitzendbureaus waren gevestigd.

De daghoreca is gepland op de begane grond. Verder is een bovenwoning gepland. De geplande horecafunctie is overdag geopend en zorgt overdag voor activiteiten. Dit past bij het gemengde karakter van de straat met verschillende functies waaronder winkels, dienstverlening, hotel en fitnesscentrum. Van deze functie op de hoek van de Biltstraat aan de zijde van de binnenstad zijn, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, geen nadelige effecten voor de straat te verwachten.

Reclamanten geven aan dat zij reeds aan de achterzijde geheel worden omsloten door horeca. De honorering van deze aanvraag zal zorgen voor een substantiële verandering van de leefomgeving variërend van geluid, afval, geuren, bouwsels et cetera aan de achterzijde.

Gemeentelijke reactie

De verandering van een uitzendbureau naar een horecagelegenheid zal ongetwijfeld ter plaatse een verandering teweeg brengen. Echter, niet valt te verwachten dat door dit plan de leefomgeving substantieel zal veranderen. Indien de ondernemer zich niet aan voorschriften met betrekking tot bijvoorbeeld geluid en/of geur houdt, dan kan er een klacht ingediend worden. Wij zullen dan bekijken of er strijd bestaat met enige regelgeving en eventueel handhavend optreden.

Reclamanten betwisten dat de bestaande installatie voldoende afzuigcapaciteit heeft.

Gemeentelijke reactie

Aanvrager heeft op de tekening aangegeven dat in het bestaande pand een installatie aanwezig is voor mechanische toe- en afvoer en dat deze installatie gehandhaafd blijft in het nieuwe restaurant, omdat deze voldoet aan de ventilatie-eisen. Daarnaast geeft aanvrager aan dat de keuken gebruik zal maken van

een nieuw te realiseren afvoerkanaal dat de vuile lucht boven de nok zal uitblazen. Hierdoor voldoet het restaurant wat betreft geurafvoer aan de gestelde eisen.

Reclamanten geven aan dat door het uitgeven van meer horecavergunningen een onevenredige mix dreigt te ontstaan. Volgens reclamanten worden pandeigenaren door het eenvoudig toekennen van horecavergunningen niet uitgedaagd om te verhuren aan andere (detail)handelsvormen.

Gemeentelijke reactie

Zeker wanneer een aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, wordt zeer streng bekeken of wij al dan niet medewerking willen verlenen aan de aanvraag. Dat er sprake zou zijn van eenvoudige toekenning van bestemmingswijzigingen ten behoeve van horeca onderschrijven wij dan ook niet. Daarnaast kunnen wij pandeigenaren niet verplichten hun panden te verhuren ten behoeve van detailhandel. Het staat een aanvrager/pandeigenaar altijd vrij om in afwijking van het bestemmingsplan te verzoeken om een omgevingsvergunning voor een andersoortig gebruik.

Reclamanten geven aan dat uit een enquête die is gehouden door de winkeliersvereniging is gebleken dat onder bewoners en bezoekers geen behoefte is aan nieuwe horeca.

Gemeentelijke reactie

De genoemde enquête is onbekend bij ons. Overigens zijn de uitkomsten van een gehouden enquête door een winkeliersvereniging geen reden om geen medewerking te verlenen aan een aanvraag.

Reclamanten geven aan dat de relatief grotere overlast die een horecabedrijf met zich meeneemt ten opzichte van een winkelbedrijf of kantoorbestemming voor een onevenredig belasting van de bewoners zorgt op de momenten waarop deze thuis zijn.

Gemeentelijke reactie

De activiteiten die in het kader van de bedrijfsvoering van een horecabedrijf plaatsvinden, zullen wellicht waarneembaar zijn voor bewoners. Dit kan echter niet gekwalificeerd worden als een onevenredige belasting van de bewoners.

Conclusie

Wij zien in de ingediende zienswijze geen aanleiding om medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 29 lid 3 van het bestemmingsplan "Buiten Wittevrouwen" waarin staat omschreven dat begane gronden weliswaar gebruikt mogen worden voor horecadoeleinden, maar dat er binnen deze bestemming maximaal 8 vestigingen zijn toegestaan. Binnen deze bestemming is het maximaal aan horecavestigingen bereikt.
- Daarnaast geldt het 'Vorbereidingsbesluit beluizen, afhaalzaken en horeca' (21 maart 2014). Hierin is aangegeven dat voor het betreffende gebied een bestemmingsplanherziening wordt voorbereid. Het voorbereidingsbesluit laat een wijzing ten behoeve van een gebruik voor horeca niet toe. Burgemeester en wethouders kunne hiervan afwijken mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van het desbetreffende gebied of straat, en er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden en de privacy van de aangelegen percelen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college positief geadviseerd over uw aanvraag.
- Bij de beoordeling van het bouwplan is uitgegaan van:
 - Woonfunctie, rechtens verkregen niveau;
 - Bijeenkomstfunctie, rechtens verkregen niveau.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 29 lid 3 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Buiten Wittevrouwen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Voor het gebied wordt het bestemmingsplan Wilhelminapark- Buiten Wittevrouwen voorbereid. Het bestemmingsplan richt zich in hoofdzaak op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Tevens voorziet het stemmingsplan in een beschermende regeling voor het beschermde stadsgezicht Utrecht-oost. Daarnaast is het bestemmingsplan gericht op beperkte ontwikkeling door op beperkte schaal functiemenging mogelijk te maken. Hierbij wordt horeca niet beschouwd als een functie die zich vrijelijk kan verplaatsen. De op dit moment in het bestemmingsplangebied aanwezige en vergunde horecavestigingen worden specifiek bestemd.
- Het college heeft in 2012 besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet rechtstreeks in een bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de zogenaamde

'kruimelgevallenregeling'. Op basis van deze regeling is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde "buitenplanse ontheffingen" te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor nieuwe horeca. Nieuwe initiatieven voor horecavestigingen zullen worden getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht.

- Op 1 oktober 2007 is het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) in werking getreden. Dit ontwikkelingskader dient als kader voor de toetsing en sturing van horecaontwikkelingen bij verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan of bij wijziging van bestemmingsplanbepalingen. In het OHU zijn verschillende gebieden aangewezen waar nog, na verlenen van een ontheffing, uitbreiding van horeca mogelijk is. Het pand Biltstraat 1 valt in profiel 9 "Stedelijk radialen en poortgebieden". Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht geeft mogelijkheden voor uitbreiding van horeca D2 in deze straat. Het voorgestelde gebruik valt onder de definitie van horeca in de categorie D2 (daghoreca).
- Stedenbouwkundig beeld van de straat; de Biltstraat als geheel heeft een gemengde structuur van detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en wonen en een duidelijk bovengemiddelde leegstand. In het betreffende deel heeft een invulling met horeca plaatsgevonden onder andere op locaties waar uitzendbureaus waren gevestigd.
- De daghoreca is gepland op de begane grond met toiletruimte op de verdieping. Verder is een bovenwoning gepland. De geplande horecafunctie overdag geopend en zorgt overdag voor activiteiten overdag. Dit past bij het gemengde karakter van de straat met verschillende functies waaronder zoals winkels, dienstverlening, hotel, fitnesscentrum. Van deze functie op de hoek van de Biltstraat aan de zijde van de binnenstad zijn geen nadelige effecten voor de straat te verwachten.
- In stedenbouwkundig opzicht kan worden meegewerkt aan een ontheffing voor deze kleinschalige horecaontwikkeling.
- 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.

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 tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.

- 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 op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereedgemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Voorschriften Bouwbesluit

Voorschriften brandveiligheid

- 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. De in dit document vastgestelde eisen en voorwaarden moeten worden uitgevoerd en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.
- Voor de hieronder genoemde aspecten dienen uiterlijk 4 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden nadere gegevens ingeleverd te worden. (De gegevens moeten in aanvulling op de WABO aanvraag, worden ingediend bij de gemeente Utrecht, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht en Handhaving bebouwde omgeving)
- Met de uitvoering van het betreffende onderdeel, waarvoor tekeningen, berekeningen en/of attesten dienen te worden overlegd, mag niet worden begonnen voordat de gegevens zijn goedgekeurd:
 - o Van de op tekening aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafond constructies met een brand- en/of rookwerendheidseis van 30 minuten dienen testrapporten te worden ingediend (overeenkomstig geldende NEN/NEN-EN).
- Tevens gelden de volgende voorwaarden inzake de brandveiligheid:
 - o De brandweer moet uitgenodigd worden bij het bespreken van de vergunning vóór uitvoering van de bouw, voor een toelichting op het advies;
 - o De brandweer moet uitgenodigd worden voor de oplevering van het bouwwerk en de installaties.

Overige voorschriften Bouwbesluit

- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd:
 - o De hekwerken ten behoeve van de trapafscheidings dienen te voldoen aan afdeling 2.3.2 van het Bouwbesluit 2012;
 - o De sterkte van de vloer- en trapafscheidings dient te voldoen aan NEN 8700
- 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.

Specifieke voorschriften voor woningsplitsing

Gebaseerd op de eisen voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning gelden de volgende aanvullende voorschriften voor de brandveiligheid en geluidsisolatie:

De minimum weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen appartementen (WBDBO):

- De WBDBO tussen afzonderlijke appartementen moet ten minste 60 minuten bedragen. Dit in afwijking van artikel 2.85 Bouwbesluit en overeenkomstig de eis voor nieuwbouw zoals genoemd artikel 2.84. Dit geldt derhalve voor:
 - o de woningscheidende wanden, vloeren, plafonds en trappen;
 - o de leidingdoorvoeren van water, gas, elektra en riolering, leidingkokers, schachten en kanalen en dergelijke tussen de afzonderlijke woningen.

De minimum geluidsisolatie tussen appartementen:

- Tussen elk vertrek van een appartement naar het verblijfsgebied van een ander appartement, mag het karakteristieke niveauverschil van luchtgeluid niet minder zijn dan 49 decibel (bepaald volgens NEN 5077);
- Tussen elk vertrek van een appartement naar een vertrek van een ander appartement dat niet in het verblijfsgebied ligt, mag het karakteristieke niveauverschil van luchtgeluid niet minder zijn dan 47 decibel (bepaald volgens NEN 5077).

Aandachtspunten

- De extra ruimte die het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht biedt voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een horecavestiging is beperkt. Verzoeken hiertoe worden op volgorde van binnenkomst in behandeling genomen. Bij het verzoek wordt de voorwaarde gehanteerd dat binnen 6 maanden na de verlening van omgevingsvergunning het horecabedrijf gevestigd en operationeel moet zijn. Indien u deze termijn laat verlopen, bestaat de mogelijkheid dat de verleende omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingetrokken.
- Op grond van de Horecaverordening Utrecht 2004 is een exploitatievergunning vereist voor het exploiteren van een horecagelegenheid. Voor het afhandelen van een aanvraag dient u rekening te houden met een termijn van 12 weken. Wellicht heeft u ook een vergunning op grond van de drank- en horecawet nodig voor het schenken van alcohol. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het horecaloket op 030 286 4802.
- Uw bedrijf is meldingsplichtig in het kader van de wet milieubeheer. Op de website van het ministerie van VROM (<http://aim.vrom.nl>) kunt u door het beantwoorden van enkele vragen nagaan dat u een milieumelding moet doen. U kunt deze meteen digitaal indienen.
- 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.

- 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)

Riolering bij sloop- of verbouwwerkzaamheden:

- Tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden mag geen schade ontstaan aan het gemeentelijk riool.
- De aanwezige aansluiting(en) op het (gemeente)riool vanuit de begane grond moeten voor rekening van de perceelseigenaar voor de duur van de werkzaamheden tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan het (gemeente) riool ontstaat.
- Eventuele schade aan het (gemeente) riool, aantoonbaar ontstaan door de (ver)bouwwerkzaamheden kan worden verhaald op de perceelseigenaar.
- Onder schade aan het gemeenteriool wordt in ieder geval inbegrepen:
 - o Sloopafval en/of zandinspoeling in huisaansluitleidingen, gemeentelijke installaties (gemalen en persleidingen) en straatriolering.

Voorschriften:

- Riolering- en hemelwaterafvoeren moeten voldoen aan het Bouwbesluit.
- Leidingverloop en dimensionering volgens NEN 3215 en NTR 3216
- Het (principe) leidingplan betreft tekening "Situatie Biltstraat 1", schaal 1:100; wijzigingsdatum 11 augustus 2014 zoals (toe-) gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.
- Voor het aansluiten van riolering moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande gebouwriolering en aansluitleiding(en) naar het gemeenteriool. De aansluiting moet op of binnen de eigendomsgrens worden aangebracht op genoemde leiding(en) en mag alleen worden gebruikt voor de afvoer van afvalwater van het eigen perceel.
- Het heraansluiten van de afvoer voor huishoudelijk afvalwater en/of bedrijfsafvalwater moet door middel van een PVC afvoerleiding, kleur roodbruin RAL 8023, diameter 125 mm (of een diameter welke gelijk is aan de bestaande grondleidingen), klasse SN8 tot stand worden gebracht. De aanleghoogte van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt moet gelijk zijn aan de hoogte van de bestaande grondleiding en perceelaansluitleiding(en) van het gemeenteriool.
- Het leidingverloop van hemelwaterafvoeren buiten het gebouw moet in stand blijven.

Afscheider in openbare ruimte:

- Volgens de ingediende tekening moet een vetafscheider in de openbare ruimte worden geplaatst. In de aanvraag is onvoldoende onderbouwd waarom de openbare grond ter beschikking aan de ondernemer gesteld moet worden om de afscheider in gemeentegrond te plaatsen en te hebben. Het gemeentelijk beleid is voor wat betreft afscheiders op gericht dat afscheiders in beginsel binnen de inrichting moet worden geplaatst wanneer dit redelijkerwijs van de inrichting kan worden verlangd.
- Er is niet aangetoond of met redenen omkleed waarom de afscheider niet in het pand zelf geplaatst kan worden. Het is zeer wel aannemelijk dat de fysieke ruimte in het pand een plaatsing van de afscheider binnen de inrichting zelf niet belemmert.
- Het plaatsen van een afscheider in de openbare ruimte hoeft daarom niet te worden toegestaan. Ook een (eventuele) nieuwe aansluiting voor de afscheider op het gemeenteriool is daarom niet gewenst. De vetafscheider moet op de bestaande en desnoods te renoveren aansluitmogelijkheden van de gebouwriolering worden aangesloten.

Lozingen:

- Lozingen moeten voldoen aan de Wet Milieubeheer, de Waterwet en het Activiteitenbesluit Milieubeheer bij lozingen van uit inrichtingen.
- Lozing van bedrijfsafvalwater overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer artikel 3.131 lid 1 t/m 5.
- Bedrijfsafvalwater zoals bedoeld in artikel 3.131 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, dient voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op het gemeentelijk rioleringsstelsel te worden geleid door een vetafscheider en slibvangput die voldoen aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en 2.
- Voor afscheidingsystemen geldt: inclusief vrij toegankelijke controle/monsternamput.
- Bij onjuist gebruik van de particuliere riolering zijn de kosten voor onderhoud of herstel van het particuliere of gemeentelijke riolering volledig voor rekening van perceelseigenaar.
- 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;
 - het via deze aansluiting(en) lozen van stoffen die, door hun aard en samenstelling, de constructie van de aansluitleiding(en) of hoofdriool aantasten.
- Heeft u vragen over riolering? Voor meer informatie kunt u terecht bij Stadswerken gemeente Utrecht, telefoonnummer: 030-2864752 of per mail: swr@utrecht.nl

Activiteit Monument

Het wijzigen van het (beschermde) gemeentelijk monument Biltstraat 1 (artikel 2.2 lid 1 sub b)

Overwegingen

- Er wordt omgevingsvergunning gevraagd voor het aanbrengen van wijzigingen aan de binnenzijde van het pand.
- Biltstraat 1 maakt onderdeel uit van een complex woonhuizen die in één opzet, oorspronkelijk als hotel, zijn gebouwd in 1859 in neo-classicistische stijl.
- Het complex is sinds 09 april 1987 integraal beschermd als monument.
- Voorgesteld wordt om de begane grond in gebruik te nemen als horeca D2 en om nummer 1 bis te gebruiken als kantoor/woning voor de exploitant.
- Het pand is in het recente verleden voorafgaand aan de bescherming tot monument aan de binnenzijde ingrijpend gewijzigd. Hierbij zijn balklagen en andere monumentale zaken zijn verwijderd dan wel gewijzigd. Het bestaande monumentale trappenhuis blijft ongewijzigd.
- De voorgestelde ingrepen die nodig zijn om bovenstaande functies mogelijk te maken hebben géén gevolgen voor de nog resterende monumentwaarden. De voorgestelde reconstructie van de zinken losange- dakbedekking aan de straatzijde en het herstellen van de ramen conform traditioneel is een versterking van het monumentale beeld.
- Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 21 oktober 2014
- Met medeweging van het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is geoordeeld dat het voorgelegde plan leidt tot werkzaamheden die belangen uit oogpunt van monumentenzorg raken. Er is echter een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de monumentenbelangen en de bruikbaarheid van het pand.
- Uit oogpunt van monumentenzorg is er géén bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften

- Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:
 - o De nieuwe voordeur moet als traditionele bossing paneeldeur worden uitgevoerd. Details voorafgaand aan uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring voorleggen aan afdeling Erfgoed.
 - o Details van de ramen voorafgaand aan uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring voorleggen aan afdeling Erfgoed.
- 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.

Benoort bij besluit van:
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

30 OKT 2014

Nr.

ALWABO - 14 - 1

de

Namens hen:

Sectormanager Publieke Diensten

Formulierversie
2013.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	1405277
Aanvraagnaam	Biltstraat 1
Uw referentiecode	-

Ingediend op	29-07-2014
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Het wijzigen van een uitzendbureau met bovenwoning (gemeentelijk monument) in een horeca D2 pand met bovenwoning, realiseren terras horeca
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Geen
Bijlagen n.v.t. of al bekend	overige niet noodzakelijk

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
Bezoekadres:	Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.
Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	030-286 0000
E-mailadres algemeen:	bwo@utrecht.nl
Website:	www.utrecht.nl/baliebwo
Contactpersoon:	

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Overige veranderingen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Kopie Bouwdossier

Formulierversie
2013.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Burgerservicenummer

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

3 Correspondentieadres

Adres

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	30215177
Vestigingsnummer	000012211362
Statutaire naam	WLA Tech
Handelsnaam	IRVA Vastgoedadvies

2 Contactpersoon

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

Functie

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

4 Correspondentieadres

Adres

5 Contactgegevens

Telefoonnummer

Faxnummer

E-mailadres

Locatie

1 Adres

Postcode 3572AA

Huisnummer 1

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Biltstraat

Plaatsnaam Utrecht

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel ☒ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☐ Anders

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

Waar gaat het om?

- ☐ Rijksbeschermd monument
- ☐ Provinciaal beschermd monument
- ☒ Gemeentelijk beschermd monument

Om welk soort gemeentelijk
beschermd monument gaat het?

- ☒ (Gebouwd) monument
- ☐ Aangelegd monument
- ☐ Archeologisch monument

Wat is het monumentnummer?

0000

Wat is de naam van het
beschermd monument?

Biltstraat 1

Gaat u het beschermde monument
geheel of gedeeltelijk slopen?

- ☐ Geheel slopen
- ☐ Gedeeltelijk slopen
- ☒ Niet slopen

Is er sprake van een
functiewijziging van het
monument?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Wat wordt de toekomstige functie
van het monument?

Bijeenkomstfunctie / wonen

2 ingreep aan het beschermde monument

Aan welke onderdelen van het
beschermd monument gaat u
werkzaamheden uitvoeren?

- ☐ Daken en goten
- ☐ Kozijnen, ramen en deuren
- ☐ Gevels
- ☐ Casco en constructie
- ☒ Binnenwerk, interieurs
- ☐ Buitenwerk (bouwwerken)
- ☐ Orgel
- ☐ Bijzondere onderdelen (algemeen)
- ☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen
- ☐ Dijken, dijklichamen
- ☐ Tuinen en parken
- ☐ Archeologisch monument
- ☐ Anders

Welke werkzaamheden gaat u
aan het binnenwerk / interieurs
uitvoeren?

- ☐ Vervanging conform bestaand
- ☒ Verandering
- ☐ Onderhoud met wijziging
- ☐ (Gedeeltelijk) slopen

Bouwen

Overige veranderingen

1 Zorgwoning

Gaat het om de bouw van één of meerdere zorgwoning(en)?

- ☐ Zorgwoning(en)
☒ Geen zorgwoning(en)

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Het wijzigen van een uitzendbureau met bovenwoning (gemeentelijk monument) in een horeca D2 pand met bovenwoning, realiseren terras horeca

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

4 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

5 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☒ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

Uitzendbureau met bovenwoning

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☒ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

43

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

32

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

Horeca D2 (bijeenkomstfunctie) / bovenwoning

6 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m² in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m ²)	Verblijfsoppervlakte (m ²)
Bijeenkomst	49	74	51
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandsc commissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Benoemd bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

30 OKT 2014

Nr.

HZ_WABO - 1.4 - 1

Namens hen:

de

Sectormanager Publieke Diensten

Formulierversie
2013.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
A2-1_pdf	A2-1.pdf	Gezondheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Gegevens gebruik monument	29-07-2014	In behandeling
A2-2_pdf	A2-2.pdf	Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gegevens gebruik monument	29-07-2014	In behandeling
A4-daglicht_pdf	A4-daglicht.pdf	Gezondheid	29-07-2014	In behandeling
A4-ventilatie_pdf	A4-ventilatie.pdf	Gezondheid	29-07-2014	In behandeling
A4-exterieur_pdf	A4-exterieur.pdf	Gegevens overige wijzigingen monument	29-07-2014	In behandeling
A4-plafonds_pdf	A4-plafonds.pdf	Gegevens overige wijzigingen monument	29-07-2014	In behandeling
A4-trappen_pdf	A4-trappen.pdf	Gegevens overige wijzigingen monument	29-07-2014	In behandeling

Formulierversie
2013.01

Kosten

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Overige veranderingen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Benoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

WABD - 1.4 - 1.5767







Biltstraat 1

DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.1 (17,2 m²)

VLOERNIVEAU		M² TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPervLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
1		24,0	4,13	4,8	0,86	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		17,2	24,0							

DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.1 (14,9 m²)

VLOERNIVEAU		M² TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPervLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
2		10,1	1,46	1,7	0,86	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		14,5	10,1							

Opmerkingen:

De eis is 10 % van het vloeroppervlakte van de verblijfsgebieden en -ruimten, met een minimum van 0,5 m²

Alle verblijfsgebieden en -ruimten voldoen aan de eis.

Ventilatieberekening Biltstraat 1 bovenwoning:

De eis voor woonfuncties houdt het volgende in: in de verblijfsruimtes worden de volgende eisen gesteld aan de ventilatiecapaciteit. In elke verblijfsruimte moet minimaal $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlak met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ ventilatietoevoercapaciteit aanwezig zijn. Voor een verblijfsgebied geldt aanvullend dat deze toevoercapaciteit minimaal $0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 van de oppervlakte van het verblijfsgebied bedraagt. De minimale ventilatie toevoercapaciteit voor een ruimte met een kooktoestel is $21 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Dit resulteert in de volgende eisen voor de bovenwoning

Ruimte	Oppervlak	Eis verblijfsruimte	Eis verblijfsgebied
Verblijfsruimte wonen & koken	17,2 m^2	21,0 dm^3/s	15,5 dm^3/s
Verblijfsruimte slapen	14,9 m^2	10,4 dm^3/s	13,4 dm^3/s

In de WC dient minimaal $7 \text{ dm}^3/\text{s}$ ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van $14 \text{ dm}^3/\text{s}$.

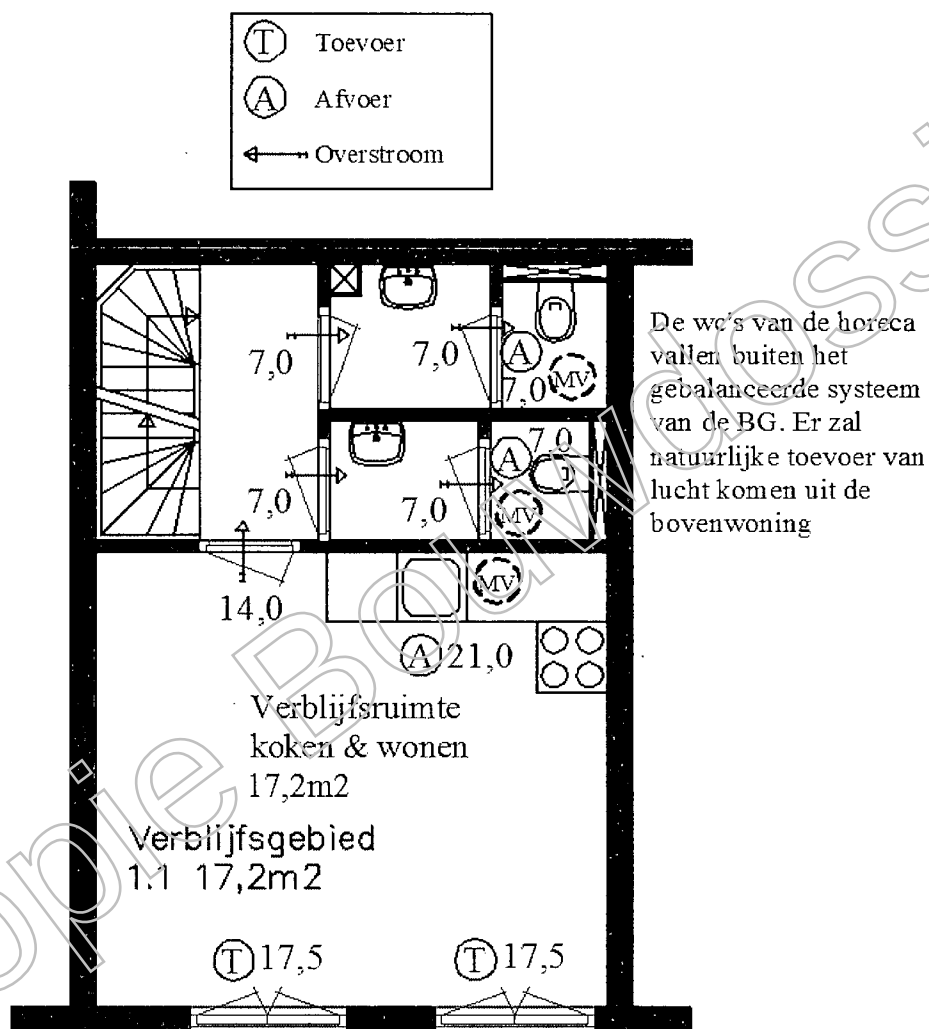
Uitwerking:

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Hierbij dient er extra capaciteit te worden gerealiseerd zodat de 2 toiletten op de 1^e verdieping ook voldoende lucht toevoer krijgen. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van $56 \text{ dm}^3/\text{s}$ geheel binnen te halen in de verblijfsruimtes. Zie het stroomschema op pagina 2 & 3 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

Uitvoering:

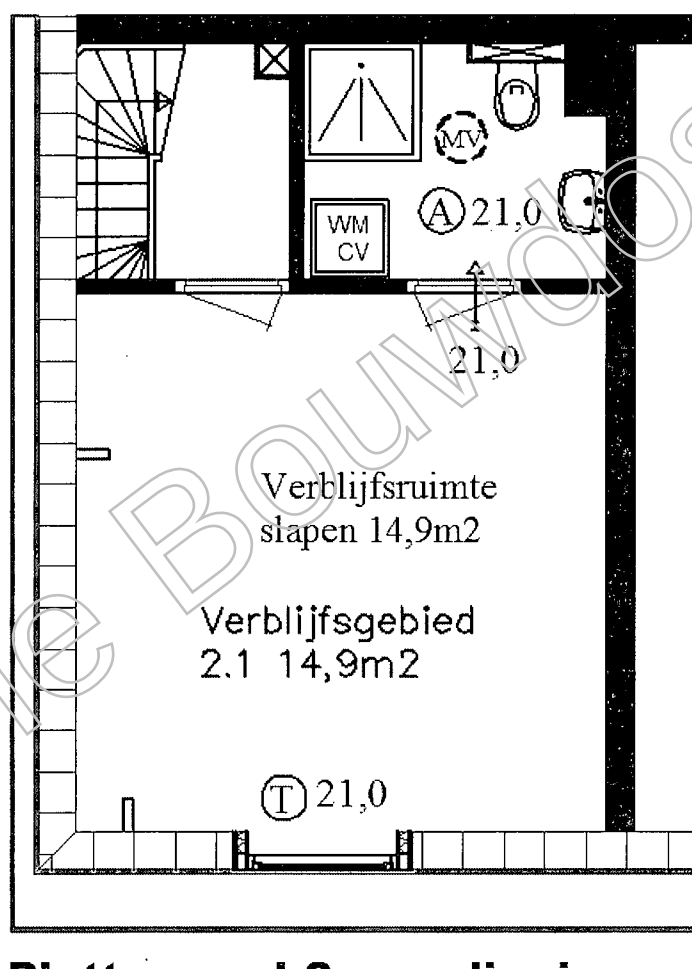
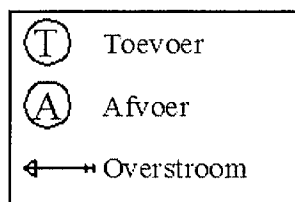
De aannemer dient in het werk rekening te houden met de benodigde ventilatiecapaciteit. Conform deze berekening kan de aannemer zelf een keuze maken voor de wijze van ventileren, materiaalkeuze en de locatie van roosters, mits deze gerealiseerd worden in het stroomschema benoemde ruimtes. De aannemer is verantwoordelijk voor het correct uitvoeren van de ventilatievoorzieningen.

Stroomschema bovenwoning 1^e verdieping



Plattegrond 1e verdieping
Gewijzigde situatie

Stroomschema bovenwoning 2^e verdieping



Plattegrond 2e verdieping
Gewijzigde situatie

Benoemd bij besluit van:
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

30 OKT 2014

Nr.

02 WABO - 14 - 157

Namens hen:

de

Sectormanager Publieke Diensten

Betreft:

Bijbehorend document brandpreventiemaatregelen
Biltstraat 1 te Utrecht (kenmerk: HZ_WABO-14-15767)

Datum:

24-10-2014

Brandveiligheid op basis van gelijkwaardigheid:

Het huidige woon- winkelpand aan de Biltstraat 1 te Utrecht wordt in de nieuwe situatie horeca D2 op de begane grond en een bovenwoning op de verdiepingen.

Conform bouwbesluit moet het woon- en horecagedeelte van het pand gescheiden worden door een aparte opgang. In de nieuwe situatie is dit niet het geval. In overleg met de Veiligheids Regio Utrecht is bepaald dat op basis van gelijkwaardigheid toch medewerking aan het plan kan worden gegeven. Hiervoor dienen wel een aantal brandpreventiemaatregelen ingepast te worden. Zo worden er in elke verblijfsruimte / de winkel gekoppelde rookmelders geplaatst. Daarnaast wordt er een 30min brand- en 30min rookwerende scheiding aangebracht die na sluitingstijd van de winkel neergezet wordt. Door speciale brand- en rookwerend rolluiken in de winkel te plaatsen, kan de winkel na sluitingstijd een aparte opgang voor de woning creëren. Deze rolluiken zijn van beide zijde te bedienen en kunnen dus ten alle tijden geopend worden in het geval van calamiteiten. De exploitant van de horecazaak gaat de bovenwoning bewonen en doet deze luiken alleen omlaag als er niemand in de horeca aanwezig is en dat hij bij het afsluiten van de horeca de luiken altijd sluit.

Op de bijbehorende tekening staan de diverse brandpreventiemaatregelen weergegeven

Doorsnede A-A gewijzigd

Toelichting bestaande situatie Het bestaande pand is in gebruik als uitzendbureau met een bovenwoning. De huidige huurder is inmiddels vertrokken en het pand staat leeg. Het pand is verder een gemeentelijk monument	Afzigging keuken / mechanische ventilatie Er is in het bestaande pand een installatie aanwezig voor mechanische toe- en afvoer. Deze installatie blijft gehandhaafd in het nieuwe restaurant aangezien deze voldoet aan de ventilatie-eisen. De keuken gaat gebruik maken van een afvoerkanaal die de vuile lucht boven de nok uitblaast. Het nieuwe kanaal zal naast de bestaande monumentale strijk balk geplaatst worden. Hierdoor worden er geen balklagen aangetast
Toelichting gewijzigde situatie In de gewijzigde situatie is het de bedoeling om het pand in gebruik te nemen als horeca D2 op de begane grond met een bovenwoning. De exploitant van de horecazaak zal de bovenwoning gaan bewonen. De brandveiligheid tussen de verschillende functies (bijkomstfunctie & wonen) is volgens een van rechtsen verkregen niveau bestaande bouw.	Brandveiligheid De brandveiligheid tussen de verschillende functies (bijkomstfunctie & wonen) is volgens een van rechtsen verkregen niveau bestaande bouw. Dit betekent een minimale eis van 20min WBDBO. In de nieuwe situatie zal deze eis verbeterd worden tot minimaal 30min WBDBO. De exploitant van de horecazaak zal de bovenwoning zelf gaan bewonen
Nieuw terras Er wordt een nieuw terras geplaatst rondom het pand. De afmetingen van het terras staan vermeld op tekeningen. Het belangrijkste hierbij is dat het terras minimaal 1,5m vanaf de straat / obstakels blijft zodat voetgangers doorgang hebben.	Indeling & gebruiksmeldig De aanvrager gaat het de lunchroom niet zelf exploiteren. De, op tekening weergegeven, indeling is een principeschets. Als er een huurder voor het pand is gevonden zal deze een definitieve indeling indienen en de daarbij behorende aanvraag voor een gebruiksmelding. Er wordt op dit moment dus nog geen gebruiksmelding aangevraagd.
Vetput Er wordt een vetput buiten het pand geplaatst op gemeenteground. Voor het plaatsen dient de aanvrager een KLIC melding te doen en er dient precario te worden betaald ivm in gebruik nemen grond.	

Vloerbouw:	
Estrich fermacell 30mm	
Houten delen 20mm	
Balklaag 80x220mm h.o.h. 700mm (aanname)	
Spijkerlflens dekens 80mm tussen balklaag	
Rachelwerk 25x40mm	
2x Gipsplaat 12,5mm	
Stucwerk	
	Brandwerendheid tussen bijkonst- en woonfunctie 60min WDBO volgens van rechtsens verkregen niveau bestaande bouw

Brandwerendheid tussen
bijkomst- en woonfunctie
60min WBDBO volgens
van rechtens verkregen
niveau bestaande bouw

Dakopbouw:
Gipsplaat 12,5mm
Dampremmende folie
Regelwerk tussen gording
Rabdelen
Shingies met leislag

Dakopbouw:
Gipsplaat 9mm
Multiplex 15mm
Dampremmende folie
Regelwerk best. ongewijzigd
Isolatie tussen balklaag
Spouw ca 80mm
Rabatdelen best. ongewijzigd
Panlatten 22x45mm
Losanges dakbedekking

Wijzigingen/restauratie monument

Er zijn weinig tot geen monumentale delen meer binnenin het pand aanwezig. Het pand is waarschijnlijk al meerdere keren grondig verbouwd. Mogelijk zijn de balklagen in het pand nog oorspronkelijk. Er zullen geen wijzigen plaatsvinden aan de balklagen, trapgaten en trappen.

Aan de buitengevel zullen een aantal punten gerestaureerd worden

Daken:

- De twee straat- / zichtzijden van het pand zullen voorzien van losanges ipv de bestaande shingles met leislag.
- De oostgevel van het pand is voorzien van shingles met leislag. Deze blijf bestaan ongewijzigd.
- Vanaf de knik tot aan de nok is het pand voorzien van bitumen. Deze zullen worden vervangen door kunststof dakbedekking

Kozijnen:
-Zie de staat "wijzigingen aan kozijnen" voor alle wijzigingen

Gevel:
-De bestaande gevel zal worden schoongemaakt en waar nodig worden bijgewerkt / scheuren repareren. Alle kleuren, materialen, uitvoering als bestaand.

Balken & trappen:
-Bestaand ongewijzigd:

Interieur:
-Geen monumentale delen in het pand meer aanwezig. Nieuwe indeling als op plattegrond gewijzigd weergegeven.

WIJZ. A 08-08-14

WIJZ. B 11-08-14

WIJZ. C 25-09-14

WIJZ. D 29-09-14

WIJZ. E 17-10-14

WIJZ. F 24-10-14

Datum
29-07-2014

Situatie
Biltstraat 1 & 1bis
3572 AA Utrecht

Projectomschrijving
Het wijzigen van een
uitzendbureau met
bovenwoning
(gemeentelijk monument)
in een horeca D2 pand
met bovenwoning,
realiseren terras horeca

Tekening
Gewijzigde situatie

Schaal: 1:100 (A2)

Detail 1
Functiescheidende vloer
Schaal 1:10

Detail 2
Kap bestand
Schaal 1:10

Detail 3
Kap nieuw
Schaal 1:10

RENVOOI

Situatie

Gemeente : Abstede
Sectie : B
Perceelnr : 3280 & 3281
App nr : 6019 A1
Schaal : 1:1000

	Rookmelder niet ionisch conform NEN 2555
	Vluchtweg armatuur conform NEN 6088, plaatsing conform zichtbaarheidseisen als bedoeld in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838.

	Mobiele brandblusser (5kg koolzuur)
	60min WBdBo
	Noodverlichting
	Nooduitgang conform NEN 6088, plaatsing conform zichtbaarheidseisen als bedoeld in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838.

	Mobiele brandblusser (6l schuim)
	Mechanische ventilatie
	30min WBdBo

ALLE DEFINITIEVE MATEN IN HET WERK TE BEPALEN:
N.B. Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de IRVA Vastgoedadvies of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van IRVA Vastgoedadvies. Zij mogen niet worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd.

Hekwerken t.b.v. trafscheidingen dienen te voldoen aan afdeling 2.3.2 van het Bouwbesluit 2012. De sterkte van de vloer- en trapafscheidingen dient de voldoen aan NEN 8700.

De afmetingen van balken en constructies zijn bepaald aan de hand van metingen aan trapgaten etc. De bestaande afwerkingen en vloeren zijn dus geheel in tact gehouden. Hierdoor zijn afwijkingen in maatvoering mogelijk