



Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n)
Uw Kenmerk:
Uw brief van:

Datum 2 mei 2024
Ons kenmerk GU-Z2024-0005931
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] voor:

- Het samenvoegen van supermarkt met sportschool ten behoeve van het vergroten van een supermarkt op de locatie Händelstraat 57-59 te Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

In deze omgevingsvergunning staan voorschriften (regels) waar u zich aan moet houden. Lees deze omgevingsvergunning daarom goed door.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl, zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning direct gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt aangevochten, waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED], kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning.

Let op: het kan zijn dat u ook nog andere toestemmingen nodig hebt. Als dat zo is, dan moet u daar zelf voor zorgen. Zonder de juiste toestemmingen kunt u mogelijk niet starten met de uitvoering van uw initiatief.

Verlengen beslistermijn

Op 30 januari 2024 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

De kosten voor het behandelen van de aanvraag zijn [REDACTED]. De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening van de BghU. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2023		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.1.	Bouwactiviteit kleiner dan 50.000.000,00	[REDACTED]
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[REDACTED]

Bent u het niet eens met de kosten?

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

Uitvoering

Als u wilt weten wie de contactpersoon is voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) kunt u een mail sturen naar:

[REDACTED]

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze,

5.1.2.e
[REDACTED]
M. Pijls
Hoofd Vergunningen

Bezwaar aantekenen 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.

Beantwoording reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt op de locatie Händelstraat 57-59 zijn, mede namens 310 omwonenden, vier reacties ingediend. Na alle bij het besluit betrokken belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder zijn de reacties, gebundeld en kort samengevat, weergegeven en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Reactie groep bewoners uit de wijk Oog in Al

De reactie is namens 17 bewoners van 11 adressen ingediend en daarnaast voorzien van een petitie van 268 bewoners die tegen de uitbreiding van de huidige supermarkt zijn. De reactie is ingediend met in achtneming van de hieronder opgenomen achtergrondinformatie.

Bij besluit van 26 november 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten" vastgesteld. Op 17 augustus 2016 is het plan onherroepelijk geworden nadat het laatste beroep door de Raad van State ongegrond werd verklaard. De actualisering was mede nodig vanwege de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Wim Sonneveldschool (hoek Johan Winnubtslaan en Franz Schubertlaan) en de inpassing van een grotere supermarkt voor de Albert Heijn, van de Handelstraat 77 naar de huidige locatie op nummer 63. Voor de fitnessruimte is in 2016 - in afwijking van het bestemmingsplan - toch een vergunning afgegeven. Relevant te noemen is dat de projectontwikkelaar, die de herontwikkeling ter hand heeft genomen, ook de eigenaar is van de supermarkt en de fitness.

Er leefde in de wijk veel bezwaar tegen de grotere supermarkt en het 24-uurs karakter van de fitnessaccommodatie, met name het doembeeld van een XXL-karakter met aanzuigende werking van de omgeving met gevolgen voor onder andere toenemende verkeersoverlast, verkeersveiligheid, voetgangersveiligheid. Daarnaast is het unieke karakter van Oog in Al een rustige en kinderrijke woonwijk met een dorps karakter.

In het vaststellingsrapport behorende bij het vaststellingsbesluit 'Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Wim Sonneveldschool, Oog in Al (Januari 2012) is de gemeente in haar reactie op de zienswijzen ingegaan op deze bezwaren. De teneur van het verweer was dat de Händelstraat als een buurtwinkelcentrum wordt gekwalificeerd en de supermarkt een buurtfunctie krijgt en dat de gemeente de vrees voor de aanzuigende werking uit andere wijken niet deelt. *"De omliggende wijken hebben (of krijgen in nieuwe vorm: Groeneweg) voldoende eigen voorzieningen (op kortere afstand) en er is sprake van een natuurlijke afbakening van de wijk. Aanvullend geldt op de planlocatie dat een individuele detailhandelsvestiging niet groter mag zijn dan 1.450 bvo. Hiermee wordt voorkomen dat een te grote winkel zou ontstaan en de winkel wel een 'bovenwijkse' functie zou kunnen krijgen. Een 'bovenwijkse' super-markt heeft een grotere omvang"*. Na afweging van alle belangen is daarom in de regels bij het bestemmingsplan de functie Gemengd-3 voor dit winkelcentrum van toepassing.

Sinds de opening van de supermarkt ervaren buurtbewoners dagelijks dat het verkeer en de parkeerdruk in de Händelstraat en de omliggende straten toeneemt. Een groot deel van de bezoekers van de supermarkt komt met de auto, wat voor een buurtfunctie niet nodig is. Bij het laden en lossen van goederen voor de supermarkt ontstaan er onveilige situaties. Een grotere supermarkt met een groter winkelassortiment betekent meer bezoekers en meer bevoorrading. Dit heeft effect op de verkeersoverlast en de veiligheid van het overige verkeer en voetgangers. Een dergelijke grote supermarkt past niet in een drukke en kinderrijke (kleine) woonwijk. De huidige supermarkt voorziet prima in de voorzieningen van de buurtbewoners.

Reactie bewoner Händelstraat

Naast de voordelen van een grote supermarkt levert dit ook nadelen op. Reclamant vreest dat de uitbreiding zorgt voor veel (te hardrijdend) verkeer op de kinderrijke Händelstraat en een toename van de parkeerdruk, omdat de bezoekers van de supermarkt de garage onder de supermarkt niet weten te

vinden. Een dergelijke grote supermarkt past niet in een drukke woonwijk, maar beter aan een rand van de wijk of in een winkelcentrum, waar de infrastructuur beter is geschikt voor meer verkeer van bezoekers en vrachtwagens voor de bevoorrading.

Reactie bewoner Petrarcalaan

De locatie is niet geschikt voor uitbreiding van de supermarkt, omdat deze in een kleinschalige straat ligt met drie basisscholen en een speeltuin. Hierdoor maken veel kinderen gebruik van deze straat. De straat heeft alle voorzieningen die nodig zijn voor de wijk. De huidige supermarkt heeft een voldoende groot assortiment voor het bedienen van de wijk. Reclamant vreest dat de uitbreiding leidt tot een onveilige verkeerssituatie in de straat.

Reactie bewoners Franz Schubertstraat

De reactie is namens 10 bewoners van 5 adressen aan de Franz Schubertstraat ingediend. Reclamanten merken op dat binnenmuren van hun woningen direct grenzen aan wat nu het magazijn en de kantineruimte van de supermarkt is. De woningen en achtertuinen liggen deels op het dak van de supermarkt. Reclamanten ondervinden nu al geluidsoverlast van allerlei bewegingen in het magazijn, zoals het rijden met karren, gooien met kratten op de grond, papierpers en zelfs stemgeluid. In het verleden is er overleg geweest met de eigenaar en is er een geluidsonderzoek uitgevoerd met daarin aanbevelingen om de geluidsoverlast te beperken. Ondanks toezeggingen is hiermee niets gebeurd. Reclamanten vermoeden dat het huidige magazijn wordt verplaatst en de winkel zal worden uitgebreid tot aan de achterwand die aan hun woningen grenst en dat deze gehele achterwand met koelinstallaties wordt bedekt. De winkel grenst dan direct aan de woningen en reclamanten vrezen voor geluidsoverlast als de wand niet beter wordt geïsoleerd. De huidige luchtbehandelingsinstallaties van de winkel staan op het dak achter de tuinen van reclamanten en maken nu al in de zomermaanden lawaai. Reclamanten vrezen dat er meer of grotere apparatuur op het dak wordt geplaatst met alle gevolgen van dien. Reclamanten vrezen voor vermindering van hun woongenot. Daarnaast vrezen reclamanten voor geluidsoverlast van winkelend publiek. Door het uitbreiden, het mogelijk verplaatsen van het magazijn en de toename van het aantal laad- en losbewegingen in de laadkuil achter hun woningen vrezen reclamanten voor toename van geluidsoverlast.

Gemeentelijke beantwoording

Wij kunnen ons voorstellen dat de bewoners van de wijk zijn overvallen door de aanvraag voor de uitbreiding van de supermarkt, te meer nu zowel uit de Nota uitgangspunten Wim Sonneveldschool uit 2007, het voormalige bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Wim Sonneveldschool, Oog in Al (vastgesteld door de raad in 2012), en het huidige bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten volgt dat op de locatie detailhandel op de begane grond per éénheid mogelijk is tot een maximum bruto oppervlakte van 1450 m². Maar wij kunnen ons ook voorstellen dat bij een voortdurende veranderde maatschappij (bevolkingsgroei, ondernemersklimaat en bijvoorbeeld een leegkomende sportschool) er soms andere inzichten en/of afwegingen denkbaar zijn.

Het bestemmingsplan definieert het begrip 'detailhandel' als het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

De aanvraag ziet op het samenvoegen van de supermarkt en een fitnessruimte ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande supermarkt. Beide locaties hebben binnen het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-3'.

Dit betekent dat op de afzonderlijke locaties detailhandel op de begane grond en per eenheid met een maximum bruto vloeroppervlakte van 1.450 m² op grond van artikel 10.1 onder a van het huidige bestemmingsplan zonder meer is toegestaan. Het plan ziet echter op het samenvoegen van de twee locaties. Hierdoor ontstaat er een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.450 m², hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan.

Gezien de strijdigheid van het plan met het geldende bestemmingsplan kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. In dat kader is de aanvraag voor advies voorgelegd aan het Toetsteam.

In het Toetsteam zijn diverse gemeentelijke afdelingen, waaronder Stedenbouw, Economische Zaken en Mobiliteit vertegenwoordigd.

Advies Toetsteam

Het Toetsteam heeft het plan beoordeeld en een positief advies gegeven, mits de aanvrager in overleg met de gemeente de benodigde fietsparkeerplaatsen realiseert.

Daarbij is van uit economisch oogpunt overwogen dat de supermarkt een belangrijke trekker is van het winkelcentrum aan de Händelstraat. Het winkelcentrum is onderdeel van de Retailhoofdstructuur. De gemeente wil de winkelgebieden in deze structuur behouden en versterken. Een toekomstbestendig supermarktaanbod is daarbij essentieel. De huidige supermarkt functioneert goed, maar is vrij klein in relatie tot de verzorgingsfunctie die het vervult. Naar de huidige maatstaven heeft een full-service supermarkt bij voorkeur een minimale winkelverkoopvloeroppervlak van 1.200 m². Een kleinere supermarkt kan onvoldoende omzet halen om winstgevend te zijn en om daarmee voldoende aantrekkelijk te zijn voor consumenten (smalle gangpaden, keuze assortiment). Door de uitbreiding zal de oppervlakte van de supermarkt aan de huidige maatstaven voldoen. De uitbreiding is daarmee in lijn met het gemeentelijk economisch beleid, onder de voorwaarde dat er voldoende marktbehoefte is en er geen negatieve effecten op de winkelgebieden uit de Retailhoofdstructuur elders zijn.

De uitbreiding is een stedelijke ontwikkeling die wordt getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De aanvrager heeft door een gespecialiseerd bureau een laddertoets laten opstellen. Hieruit blijkt dat er voldoende behoefte is aan uitbreiding, zowel kwantitatief als ruimtelijk-kwalitatief. Ook zijn de effecten van de uitbreiding op het functioneren van het supermarktaanbod en winkelstructuur in het marktgebied en in de stad Utrecht in beeld gebracht alsmede de leegstand en de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hieruit blijkt dat de uitbreiding een kwaliteitsimpuls is die zorgt voor structuurversterking en toekomstbestendigheid voor de supermarkt en het winkelgebied als geheel. Van negatieve effecten op de winkelgebieden buiten het verzorgingsgebied van de bewuste supermarkt zal niet of slechts beperkt sprake zijn.

Wat betreft het realiseren van de benodigde fiets-parkeerplekken merken wij volledigheidshalve op dat dit als voorwaarde aan de vergunning wordt verbonden. Dit betekent dat pas van de omgevingsvergunning gebruik mag worden gemaakt als de fiets-parkeerplekken na goedkeuring door de gemeente zijn gerealiseerd.

Toename parkeerdruk

De gemeenteraad heeft de module Parkeernormen vastgesteld. Hierin zijn uitgangspunten en beleidskaders voor het Utrechtse parkeernormenbeleid opgenomen. In 2021 heeft het college de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' vastgesteld. De beleidsregel wordt gehanteerd bij de beoordeling van de benodigde hoeveelheid autoparkeerplaatsen bij (bouw)ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Parkeernormen-tabel. In deze tabel zijn de parkeernormen per auto per gebied en per functie opgenomen.

De gemeente Utrecht is ingedeeld in verschillende parkeergebieden, met verschillende parkeernormen per functie. De supermarkt aan de Händelstraat ligt in het B-gebied. De parkeernorm voor een supermarkt bedraagt in dit gebied 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. Na de uitbreiding heeft de supermarkt volgens de aanvrager een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1905 m² (bestaande supermarkt 1450 m² en uitbreiding 455 m²). Dit betekent dat er na de uitbreiding 23 parkeerplaatsen nodig zijn. In de parkeergarage onder de supermarkt zijn in de huidige situatie deze plekken al aanwezig. Dat de parkeergarage in zeer beperkte mate door klanten van de supermarkt wordt gebruikt, zoals één van de reclamanten stelt, is vervelend en kan leiden dat de druk op de parkeerplaatsen op de openbare weg in de nabijheid van de supermarkt toeneemt, maar dit doet niets af aan het feit dat er aan de parkeer-normen wordt voldaan.

Wij adviseren vergunninghouder wel om contact met de gemeente op te nemen om te kijken of de 'vindbaarheid' van de garage voor de klanten van de supermarkt kan worden verbeterd. Daarnaast merken wij op dat de wijk op de planning staat om binnenkort te worden toegevoegd aan het betaald parkeren gebied. Dit zal naar verwachting helpen om de parkeergarage gevuld te krijgen.

Toename aantal verkeersbewegingen

Wat betreft de opmerking van reclamanten dat de uitbreiding van de supermarkt leidt tot een toename verkeersbewegingen in de omgeving merken in eerste instantie op dat de voormalige sportschool ook verkeer genereerde en dat die nu vervalt. De afdeling Mobiliteit heeft ons, na overleg met de wijk-verkeersadviseur, laten weten dat uit een verkeerstelling uit 2022 ter hoogte van de Johannes Brahmsstraat volgt dat de hoogst gemeten hoeveelheid auto's per etmaal 724 auto's bedroeg. Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt dat gezien als een beperkt aantal. De uitbreiding van de supermarkt zal wellicht voor iets meer verkeersbewegingen gaan zorgen dan in de huidige situatie, maar het aantal auto's per etmaal zal daardoor, verkeerskundig gezien, niet onaanvaardbaar worden. Dat de omwonenden dit anders zien is, begrijpen we maar dit maakt het niet anders.

Toename laden/lossen

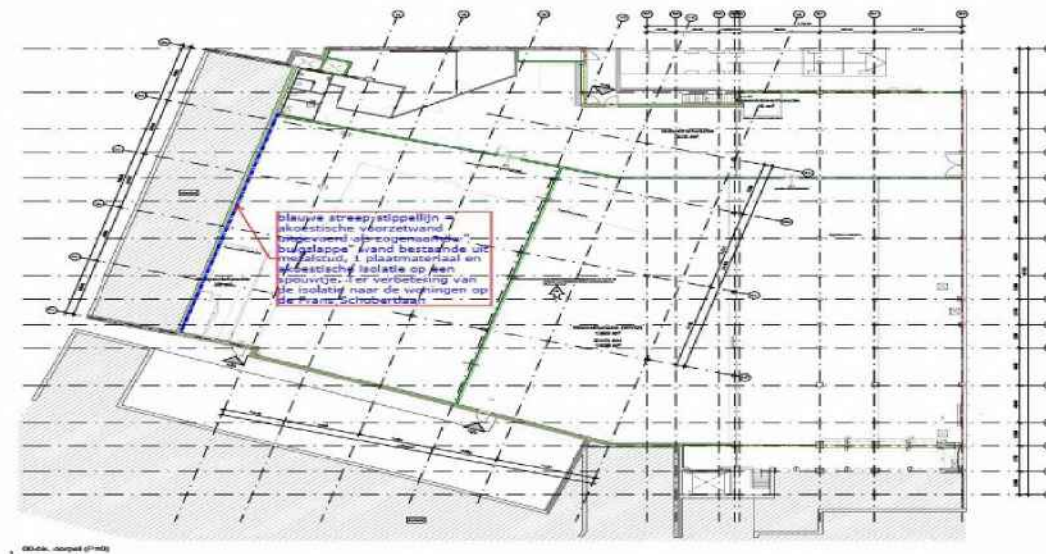
Naar aanleiding van de ingediende reacties hebben wij de aanvrager om nadere informatie over het laden en lossen gevraagd. De aanvrager heeft ons het volgende laten weten:

"De huidige supermarkt heeft momenteel vier aflevermomenten per dag, verdeeld over verschillende assortimentsgroepen: houdbaar, vers, diepvries en bakkerij. Dit blijft na de uitbreiding zo. Er wordt alleen een extra levering ingepland als het volume van een levering het laadvermogen van de vrachtwagen (citytrailer) overschrijdt. Bij de leveringen houden we rekening met de geldende venstertijden voor het laden en lossen. We verwachten dat het huidige afleverschema ook in de nieuwe situatie volstaat voor de assortimentsgroepen brood, diepvries en vers-levering. Voor de laatste categorie kan alleen bij piekdruk op bepaalde feestdagen een tweede levering nodig zijn. Voor de categorie 'houdbaar' is vaker een tweede levering nodig, omdat het uit te leveren volume het laadvermogen van de vrachtwagen mogelijk overschrijdt. We verwachten dat het aantal ritten met maximaal 10 % per week (van 28 naar 31) stijgt. Elke extra levering brengt transportkosten met zich mee. Het is in ons belang om de stijging van het aantal ritten tot een minimum te beperken. Naast het commerciële vloeroppervlak, wordt ook het magazijn uitgebreid. Hierdoor wordt de flexibiliteit van de winkel verhoogd en kunnen de volumes meer verspreid over de week worden aangeleverd".

De extra voertuigbewegingen van de citytrailers bedraagt minder dan 10% in de week en dit heeft naar ons oordeel geen onevenredige nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van het gebied.

Geluidsoverlast

In eerste instantie merken wij op dat het magazijn ten opzichte van de huidige situatie wordt verplaatst en vergroot. Het magazijn komt deels in het voormalige fitness-bedrijf te liggen en daardoor dicht tegen de laad/losplek aan. Dit betekent minder transportmeters wat een positief effect heeft op mogelijke geluidshinder op de omgeving (bewoners van de Franz Schubertstraat). Tegen de wand met de woningen aan de Franz Schubertstraat zijn de koelvoorzieningen voor zuivel en melk voorzien. De aanvrager heeft ons laten weten dat als de gevraagde vergunning wordt verleend er volgens onderstaande tekening een akoestische voorzetwand tegen de achterwand naar de 'rugwoningen' van de Franz Schubertstraat wordt geplaatst. Met uitzondering van de bestaande toiletgroep die niet wordt verbouwd en in de huidige vorm al functioneert als een akoestische 'buffer'.



Volledigheidshalve merken wij nog op dat het geluid van de installaties dient te voldoen aan de maximaal toegestane geluidsnormen zoals opgenomen in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende tabel (per 1 januari 2024 aan artikel 4.1 Omgevingswet en artikel 22.63 van het Omgevingsplan Gemeente Utrecht). Mocht in de praktijk onverhoopt toch blijken dat er sprake is van een overschrijding van de toegestane normen dan kan hierover een melding bij de gemeente worden gedaan. Op de website www.utrecht.nl staat meer informatie over het indienen van een melding

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het uitbreiden van de bestaande luchtbehandelingsinstallatie. Indien deze vervangen moet worden door een andere, is hier een separate aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nodig. Nu het plaatsen van een (nieuwe) luchtbehandelingsinstallatie niet aan de orde is, gaan wij hier niet inhoudelijk op in.

Uitbreiding winkel

Wat betreft de vrees van reclamanten dat met de uitbreiding er sprake is van een supermarkt XL en niet langer van een buurtsupermarkt merken wij het volgende op.

Desgevraagd heeft de aanvrager ons laten weten dat de uitbreiding van de supermarkt ziet op het vergroten en verplaatsen van het magazijn, het verbreden van de gangpaden en het ruimer opzetten van het 'vers-plein' met vele lage stellingen. Er is geen sprake van een supermarkt XL en een dito extra assortiment. De winkel is daarvoor, ook na de uitbreiding, te klein. Het blijft een supermarkt 'medium AH'.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 10.1 lid a van het bestemmingsplan " Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de oppervlakte bepaling voor detailhandel. Het maximale bruto vloeroppervlakte van 1450 m² wordt door de uitbreiding overschreden.
- Ook is het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht' van kracht op deze locatie. Hierin zijn onder andere bepalingen opgenomen over het parkeeraspect. Door extra fietsparkeerplaatsen te realiseren kan er voldaan worden aan ons parkeerbeleid. Onder het kopje 'voorschriften' treft u meer informatie.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we namens 310 omwonenden, vier reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° 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 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 10.1 lid a uit de voorschriften van het bestemmingsplan " Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Motivering: Aan de Händelstraat is AH gevestigd. De winkel is een belangrijke trekker van het buurtwinkelcentrum, welke onderdeel is van de retailhoofdstructuur. We willen de winkelgebieden in de retailhoofdstructuur behouden en versterken. Toekomstbestendig supermarktaanbod is daarbij essentieel. De huidige supermarkt meet 1.045 m² wvo (ca. 1.450 m² bvo) en functioneert goed, maar is eigenlijk te klein voor de verzorgingsfunctie die het vervult. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten als AH bij voorkeur minimaal 1.200 m² wvo. Als ze kleiner zijn kan een supermarkt onvoldoende omzet halen om winstgevend te zijn en zijn ze onvoldoende aantrekkelijk voor consumenten (te weinig omvang en keuze van assortiment). Met een uitbreiding van 344 m² zal de nieuwe oppervlakte 1.389 m² wvo (ca. 1905 m² bvo) worden en voldoen aan de vereiste huidige maatstaven. Uitbreiding is daarmee in lijn met het gemeentelijk economisch beleid, onder voorwaarde dat er voldoende marktbehoefte is en er geen negatieve effecten op de winkelgebieden uit de retailhoofdstructuur elders zijn.

Een uitbreiding van 344 m² is een stedelijke ontwikkeling die moet worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hiervoor heeft de initiatiefnemer door Bureau Stedelijke Planning een laddertoets op laten stellen. Hieruit blijkt dat er voldoende behoefte is aan uitbreiding, zowel kwantitatief als ruimtelijk-kwalitatief. Ook zijn de effecten van de uitbreiding op het functioneren van het supermarktaanbod en winkelstructuur in het marktgebied en in Utrecht in beeld gebracht en ook de leegstand en de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hieruit blijkt dat de uitbreiding een kwaliteitsimpuls is, zorgt voor structuurversterking en toekomstbestendigheid voor AH en het winkelgebied als geheel. Van negatieve effecten op de winkelgebieden buiten het verzorgingsgebied van AH zal niet of slechts beperkt sprake zijn.

VRU (brandweer)

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de voorwaarden die genoemd staan onder het kopje 'Voorschriften' in acht worden genomen.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De uitbreiding van de AH vraagt om extra fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte. U dient in overleg en afstemming met de gemeente deze fietsparkeerplaatsen te realiseren. Hierover kunt u in contact treden met de gebiedscoördinator West/Noordwest: ^{5.1.2.e} [redacted]@utrecht.nl/^{5.1.2.e} [redacted]
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennisgenomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- 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 VRU

1. Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:

- a) De noodstroomvoorziening en –verlichting conform Bouwbesluit 2012, art 6.3.
- b) De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
 - Afgeleide doelstellingen;
 - Bewakingsomvang;
 - Certificering van de installatie;
 - Versie van de toegepaste normen;
 - Indeling van de detectiezones;
 - Indeling van de alarmeringszones;
 - Stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweermanpaneel;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
 - Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
 - Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken
- c) De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
 - Type en uitvoeringsvorm.
- d) De vluchtrouteaanduiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.24 en NEN 3011/6088:
- e) Brandslanghaspels conform Bouwbesluit 2012, art 6.28:
- f) Deur vastzetinstallaties conform Bouwbesluit 2012, art 7.3:
 - Aansturing van de brandwerende schermen.

2. Op de winkelvloer moet een markering komen die duidelijk maakt de vloer vrijgehouden moet worden om het sluiten van de brandwerende schermen niet te belemmeren.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De eventuele reclame-uitingen zijn niet aangevraagd en daarom geen onderdeel van deze vergunning. Voor het wijzigen of toevoegen van reclame-uitingen heeft u een vergunning nodig.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - a) blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b) de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c) van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d) de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e) de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

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

Geluidsoverlast

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

Privacy

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

Vrij uitzicht

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

Privaatrechtelijke belemmering

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

Uiterlijk van het bouwwerk

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