

14

Raadsvoorstel Specifieke verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit voormalig postkantoor (Neude 11)

Raadsvoorstel Specifieke verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit voormalig postkantoor (Neude 11)

Exploitatieovereenkomst 10 oktober 2016 (Openbaar gepubliceerd).pdf

Specifieke verklaring van geen bedenkingen postkantoor Neude.pdf

Ruimtelijke afweging voormalig postkantoor Neude.pdf

Ontwerp omgevingsvergunning herontwikkeling postkantoor Neude 11.pdf

Raadsbrief planologische procedure Postkantoor Neude.pdf

STREKT TER VERVANGING raadsvoorstel verklaring geen bedenkingen & coördinatiebesluit voormalige postkantoor (Neude 11).pdf

Memo aanvullende informatie geheimhouding bijlage raadsvoorstel 'voormalig postkantoor'.pdf

rvs getekend raadsvoorstel nr 105.pdf

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Kenmerk	Matser, W.F. (Wilfred) 16.506334
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	8 december 2016
Jaargang en nummer	2016 105
Geheim	Nee

Specifieke verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit voormalige postkantoor (Neude 11)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Status: A

Bijlages

Voorstel: Voorstel_6579

Bijlage: Specifieke verklaring van geen bedenkingen postkantoor Neude

Bijlage: Ruimtelijke afweging voormalig postkantoor Neude

Bijlage: Ontwerp omgevingsvergunning herontwikkeling postkantoor Neude 11

Bijlage: GEHEIM Exploitatieovereenkomst 10 oktober 2016

Bijlage: STREKT TER VERVANGING raadsvoorstel verklaring geen bedenkingen & coördinatiebesluit voormalige postkantoor (Neude 11)

Bijlage: Memo aanvullende informatie geheimhouding bijlage raadsvoorstel 'voormalig postkantoor'

Eerdere besluitvorming**Uitvoering**

Context

Op 25 maart 2016 heeft ASR Vastgoed Vermogensbeheer (ASR) een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het bestaande pand Neude 11 (voormalig postkantoor) aan de zijde van de Oudegracht ná sloop van het bestaande bijgebouw (trafogebouw), het bouwen van hefplateau's aan de Drakenburgstraat, het aanpassen van de gevels alsmede voor het gebruiken van het pand ten behoeve van detailhandel, een maatschappelijke functie (bibliotheek), horeca en een inpandige openbare fietsenstalling. In verband met de bouwwerkzaamheden is verder nog een aanvraag voor inneming openbare grond (IOG/APV-vergunning) ingediend.

De vergunningaanvraag heeft derhalve betrekking op een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, het wijzigen van een rijksmonument en het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht, alsmede inname van openbare grond (IOG/APV-vergunning). Omdat dit plan niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is tevens een omgevingsvergunning nodig met de activiteit afwijken (artikel 2.12 eerste lid 1 onder a sub 3 Wabo).

De vergunningaanvraag van ASR is op onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad". Voordat een vergunning kan worden verleend, dient daarom een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven. Aangezien het voormalige postkantoor een rijksmonument betreft, is voor de wijzigingen in en aan het pand en de sloop van het bijgebouw ook een verklaring van geen bedenkingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vereist. De Rijksdienst heeft reeds een positieve ontwerpverklaring afgegeven waarbij ook de sloop van het bijgebouw is meegenomen. Daarnaast heeft ASR een verzoek om ontheffing ingediend in het kader van de Flora en Faunawet bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Na de herontwikkeling in het pand zullen daarin de volgende functies worden gevestigd: bibliotheek inclusief additionele horeca (ca. 8969 m²) en kantoor (ca. 633 m²), horeca D2 (ca. 264 m²), detailhandel (ca. 5596 m²) waaronder een foodmarkt (ca. 2011 m²) en een (publieke) fietsenstalling in het souterrain (ca. 1346 m²).

Om de vestiging van de bibliotheek in dit gebouw mogelijk te maken en te bepalen onder welke voorwaarden, is op 26 juni 2015 het startdocument en de intentieovereenkomst "Herontwikkeling Postkantoor Neude met centrale bibliotheek" door het college vastgesteld (15.506184). In deze documenten, die besproken zijn tijdens de gecombineerde commissievergadering van 8 september 2015, zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Postkantoor vastgelegd.

Daarnaast zal het gebouw beperkt worden uitgebreid. Op het terreindeel langs de Oudegracht, aan de achterzijde van het oude postkantoor, zal tot vier meter beneden maaiveld een souterrain worden gerealiseerd en is nieuwbouw beoogd. De nieuwbouw krijgt dezelfde hoogte als het bestaande gebouw en biedt de mogelijkheid om deze zijde van het pand meer te betrekken bij het winkelgebied aan de Oudegracht. Het trafogebouwkje aan deze zijde zal daarvoor worden afgebroken. Als bijlage is de ontwerp-vergunning en de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (bijlage 1 en 2).

Beslispunt

- 1 Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning een specifieke (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van het pand aan de Neude 11 met een bibliotheek- (inclusief ondersteunende horeca en kantoor), detail-, horeca- en fietsparkeerfunctie waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten

Argumenten

1.1 Voordat een vergunning kan worden verleend, dient een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven

De vergunningaanvraag van ASR is op onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad". De strijdigheden hebben met name betrekking op de uitbreiding van het pand buiten het bouwvlak (aan de zijde van de Oudegracht), een functiewijziging ten behoeve van de bibliotheek in het souterrain en de begane grond, het realiseren van horeca en het maken van een openbare fietsenstalling. Daarnaast is het verboden binnen de dubbelbestemming "Waarde-Beschermde stadsgezicht" zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Verder is de geplande uitbreiding van het pand aan de zijde van de Oudegracht buiten het bouwvlak gelegen en worden aan de zijde van de Drakenburgstraat goederenheffers gepland ten behoeve van de bevoorrading van het pand. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, maar op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag deze omgevingsvergunning enkel worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. De raad heeft hiervoor in 2010 een algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Aangezien de herontwikkeling van het voormalige postkantoor en de verplaatsing van de centrale bibliotheek, op deze plek in de binnenstad, belangrijke thema's zijn die de algemene verklaring overstijgen, is het college van mening dat er in dit specifieke geval geen gebruik kan worden gemaakt van deze algemene verklaring. Derhalve wordt de raad, in dit specifieke geval, om een separate verklaring van geen bedenkingen gevraagd. Bovendien wil het college de raad proactief betrekken bij dit omvangrijke en bijzondere project.

1.2 De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een "goede ruimtelijke ordening". De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die hiervoor de argumentatie geeft. In dit document wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke aspecten (zoals monumenten, geluid en parkeren) en de relevante beleidskaders. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de voorwaarden die hieraan in artikel 5.20 Bor zijn gesteld. De ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp-vergunning is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Tevens sturen wij u de door de gemeente opgestelde ruimtelijke afweging (bijlage 3).

1.3 De herontwikkeling van het voormalige postkantoor is een positieve ontwikkeling voor dit deel van de historische binnenstad

Het plangebied wordt omsloten door de Oudegracht, de Potterstraat, de Neude en de Drakenburgstraat. Deze locatie is uitermate geschikt om als "scharnierfunctie" te fungeren tussen deze straten. In de huidige situatie is de hoofdingang van het pand gesitueerd aan de Neude-zijde. Aan de zijde van de Oudegracht en de Potterstraat heeft het gebouw een gesloten karakter. De potentiële scharnierfunctie wordt nu niet optimaal benut.

In het voorliggende plan bestaat het voornemen om het gebouw in ondergeschikte mate uit te breiden aan de Oudegracht-zijde, waardoor het pand vanaf de gracht toegankelijk wordt gemaakt. In de bestaande zijbeuken aan de kant van de Potterstraat worden in de gevel een tweetal entrees met etalages gerealiseerd, waardoor deze straat aan de zuidzijde een extra impuls krijgt. Daarnaast worden er ramen in de gevel gemaakt waardoor, het pand een meer open uitstraling krijgt.

De aangevraagde wijzigingen maken het gebouw zeer goed toegankelijk voor publiek en versterken zo de scharnierfunctie. Het pand kan als gevolg hiervan een volwaardig

onderdeel gaan uitmaken van het kernwinkelgebied in het historische centrum. Om de scharnierfunctie verder te optimaliseren, wordt het pand aan de grachtzijde voorzien van winkel(s). Het pand wordt daarmee, ook gezien vanaf de Potterstraat en de Oudegracht, een echte blikvanger.

1.4 De herontwikkeling zorgt voor versterking van het winkelgebied

De herontwikkeling met detailhandel en horeca (additionele horeca en horeca D2) past binnen het ontwikkelingskader Detailhandel en het ontwikkelingskader Horeca. Het betreft een ontwikkeling op een strategische locatie binnen het compacte winkelgebied van Utrecht. Deze functionele toevoeging versterkt de structuur en het functioneren van het winkelgebied; de relatie met het Neude wordt versterkt en aan de Oudegrachtzijde zorgt de ontwikkeling voor het doortrekken van de winkelfunctie. De ontwikkeling zorgt met name voor een versterking van het kernwinkelgebied en het A1 winkelrondje. Tevens sluit de ontwikkeling aan bij het convenant 'De Rode Loper uit' (2016 – 2020) dat is gesloten tussen de gemeente Utrecht en Centrummanagement Utrecht.

1.5 Het gebouw blijft openbaar toegankelijk

De herontwikkeling van dit monumentale pand is een kans om dit beeldbepalend gebouw in het centrum van Utrecht een nieuwe langjarige maatschappelijke functie te geven met een publiek karakter, waardoor het pand ook ná de functie als postkantoor openbaar toegankelijk blijft.

Kantttekeningen

1.1 De aanvrager wil geen herziening van het bestemmingsplan door de raad maar wil een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan

De aanvrager heeft gekozen voor een planologische procedure met een projectbesluit (omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in plaats van een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de betrokkenheid van de gemeenteraad beperkt blijft tot het verstrekken van een verklaring van geen bedenkingen. Indien de raad geen specifieke verklaring van geen bedenkingen afgeeft zal de gevraagde vergunning echter geweigerd moeten worden.

Beslispunt

- 2 Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn en het college van burgemeester en wethouders te mandateren alle verdere besluiten/beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn om de omgevingsvergunning met de activiteit afwijken te kunnen verlenen

Argumenten

2.1 De proceduuretijd kan hiermee worden ingekort

Formeel geeft het bevoegd orgaan pas na de terinzagelegging de definitieve verklaring van geen bedenkingen af. Ook indien geen zienswijzen worden ingediend. De wet biedt echter de mogelijkheid om deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn, indien geen zienswijzen worden ingediend die specifiek betrekking hebben op de verklaring. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de raad ná terinzagelegging van de ontwerpvergunning nogmaals om een definitieve verklaring van geen bedenkingen te vragen. Hiermee wordt de proceduuretijd verkort. Hiertoe dient het bevoegd orgaan, in dit geval de gemeenteraad, specifiek te besluiten. Indien dit niet door de raad wordt besloten, dan moet de aanvraag nogmaals aan de raad worden voorgelegd.

Kantttekeningen

2.1 De gemeenteraad heeft geen rol in de verdere besluitvorming over de herontwikkeling van het Postkantoor

Omdat een planologische procedure met een projectbesluit wordt gevolgd, blijft de betrokkenheid van de gemeenteraad beperkt tot het verstrekken van een verklaring van geen bedenkingen. Door nu een gedegen en zorgvuldige afweging te maken, is een verdere rol van de gemeenteraad in het proces niet vereist.

Beslispunt

- 3 Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning, de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren

Argumenten

- 3.1 Coördinatie komt de transparantie en duidelijkheid van de procedure ten goede
Voordat het project kan worden gerealiseerd, dienen de nodige besluiten te worden genomen en procedures te worden gevolgd. De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, het afwijken van het bestemmingsplan, het wijzigen van een rijksmonument en het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht en op een APV-vergunning voor inname openbare grond. Om inzicht en duidelijkheid te creëren, is het wenselijk om het besluitvormingsproces te coördineren. ASR heeft ook hiervoor een verzoek ingediend. De raad kan besluiten de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de diverse besluiten die benodigd zijn voor de herontwikkeling van het voormalige postkantoor. Dit coördinatiebesluit houdt in dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, samen met de andere omgevingsvergunningen en de APV-vergunning voor inname openbare grond ter inzage worden gelegd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Na besluitvorming worden de gecoördineerd voorbereide besluiten gelijktijdig bekend gemaakt en kan hiertegen beroep worden ingesteld.
Al deze besluiten zijn voorwerp van één beroepsprocedure (artikel 8.3 Wro) en de beroepstermijn vangt tegelijk aan. Dit biedt meer inzicht voor belanghebbenden nu slechts één ontwerp-vergunning ter inzage wordt gelegd en in beroep slechts één gerechtelijke procedure wordt gevoerd. Belanghebbenden hoeven zich daardoor maar op één procedure te richten.

Kanttekeningen

- 3.1 Bij een gegrond beroep heeft dit rechtgevolgen voor alle gecoördineerde besluiten
De gecoördineerde besluiten worden verleend als één vergunning. Mocht bij een eventuele beroepsprocedure een van de beroepsgronden gegrond wordt verklaard, dan heeft dit rechtsgevolgen voor alle gecoördineerde besluiten.
- 3.2 Op één moment wordt de ontwerp-vergunning ter inzage gelegd
Voor belanghebbenden geldt als nadeel, dat zij maar één periode hebben om zienswijzen kenbaar te maken. Daartegenover staat dat belanghebbenden maar één procedure hoeven te voeren waarin zij op alle onderdelen van de vergunning kunnen reageren.
- 3.3 Tegen een coördinatiebesluit staan geen rechtsmiddelen open
Het coördinatiebesluit is niet appellabel; hiertegen staat geen bezwaar of beroep open. Uiteraard bestaat wel de mogelijkheid om tegen de verleende vergunning in beroep te gaan.
- 3.4 De mogelijkheid om een vergunningaanvraag alsnog separaat te vergunnen blijft bestaan
Indien blijkt dat bepaalde vergunningaanvragen om technische redenen niet gelijktijdig met het gecoördineerde besluit ter visie kan worden gelegd, blijft de mogelijkheid bestaan om

deze aanvraag separaat te vergunnen. Deze vergunning doorloopt dan een aparte procedure, zoals ook geldt voor de archeologievergunning.

Beslispunt

- 4 Deze herontwikkeling te verwerken in de toekomstige herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad"

Argumenten

- 4.1 Op de derde verdieping van het pand zal de bibliotheek worden gevestigd
De aanvrager acht het ter voorkoming van eventuele discussie wenselijk dat de raad uitspreekt voornemens te zijn het aantal vierkante meters aan detailhandel op de derde verdieping bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad" te verminderen (overeenkomstig deze omgevingsvergunning).

Kanttekeningen

- 4.1 Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning betekent niet dat het bestemmingsplan ook wijzigt
Het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' is vrij recent vastgesteld (18 februari 2010, onherroepelijk 25 januari 2012). Op dit moment bestaat niet de verwachting dat de raad op korte termijn een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad vast zal stellen.

Beslispunt

- 5 Goedkeuring te geven aan de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst)

Argumenten

- 5.1 In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met ASR Vastgoed Vermogensbeheer
ASR Vastgoed Vermogensbeheer zal het rijksmonumentale pand aan de Neude herontwikkelen. De gevraagde medewerking vanuit de gemeente is publiekrechtelijk (vergunningverlening) en privaatrechtelijk van aard. Het meewerken van de gemeente aan deze ontwikkeling is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (bijlage 4). De planschadeverhaalsovereenkomst is in de anterieure overeenkomst opgenomen. De gemaakte afspraken maken een financieel en economisch haalbare ontwikkeling mogelijk, zowel voor de ontwikkelende partij als de gemeente.

Beslispunt

- 6 De door het college opgelegde permanente geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen

Argumenten

- 6.1 De anterieure overeenkomst bevat bedrijfs- en financiële gegevens die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt en waarvan openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties kan schaden
Alhoewel de gemeente streeft naar transparantie, wegen de specifieke (financiële) belangen, zoals hiervoor beschreven, in dit geval zwaarder. Daarom wordt besloten om de anterieure overeenkomst niet openbaar te maken.

De anterieure overeenkomst bevat bedrijfs- en financiële gegevens van de ontwikkelaar die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt. Er moet geheimhouding worden opgelegd aan de anterieure overeenkomst, omdat openbaarmaking van de gegevens de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties kan schaden en leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar en eigenaar van het voormalige postkantoor. Geheimhouding van de anterieure overeenkomst is permanent van toepassing.

De geheimhouding is gebaseerd op de volgende bepalingen in de Wet openbaarheid van bestuur (Wob);

- artikel 10, lid 1, sub c: het betreft bedrijfs- en fabricagegegevens, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld;
- artikel 10, lid 2, sub b: bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- artikel 10, lid 2, sub g: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Beslispunt

- 7 De door het college opgelegde tijdelijke geheimhouding van de financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied, totdat het gebied is heringericht en opgeleverd door de aannemer aan de gemeente, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen

Argumenten

- 7.1 De financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied bevat financiële gegevens, waarvan openbaarmaking vóórdat het gebied is heringericht het financiële belang van de gemeente kan schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar

De geheimhouding is gebaseerd op de volgende bepalingen in de Wet openbaarheid van bestuur (Wob);

- artikel 10, lid 2, sub b: bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- artikel 10, lid 2, sub g: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Matser, W.F. (Wilfred)
Kenmerk	16.506334
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	8 december 2016
Jaargang en nummer	2016 105

Specifieke verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit voormalige postkantoor (Neude 11)

besluit

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 8 december 2016

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

10 oktober 2016

EXPLOITATIEOVEREENKOMST
Voormalig Postkantoor Neude

Ondergetekenden,

1. de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ASR Nederland Vastgoed Maatschappij N.V., statutair gevestigd te Utrecht, aldaar kantoorhoudende aan de Archimedeslaan 10, 3584 BA te Utrecht, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30040848, welke besloten vennootschap rechtsgeldig bij volmacht wordt vertegenwoordigd door ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V., welke besloten vennootschap rechtsgeldig bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], hierna te noemen "de exploitant";

en

2. de te Utrecht gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Utrecht, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 1 (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), te dezen vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Grondzaken van Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, de heer A.H.R. van Beest, hierna te noemen "de gemeente";

Exploitant en gemeente in het hiernavolgende tezamen aan te duiden als "partijen";

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat exploitant op eigen initiatief bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht een aanvraag heeft ingediend om medewerking te verlenen aan het voor eigen rekening en risico in exploitatie brengen van de gronden gelegen in het gebied, nader te noemen "het exploitatiegebied", zoals aangegeven op het met een bolletjeslijn omgrensde gebied op de aan deze overeenkomst als Bijlage 1 gehechte tekening met het nummer A 38.088 versie 24 augustus 2016;
- dat exploitant eigenaar is van het voormalig Postkantoor Neude en mitsdien rechten kan doen gelden met betrekking tot het ontwikkelen van het bedoelde pand binnen het exploitatiegebied;
- dat de exploitant en de gemeente het voornemen hebben alle werkzaamheden binnen het exploitatiegebied, waaronder de verbouw van het voormalige Postkantoor aan de Neude en het inrichten van de aangrenzende openbare ruimte, nodig voor de planontwikkeling, gezamenlijk te (doen) realiseren conform de verdeling zoals in artikel 7 in deze exploitatieovereenkomst is opgenomen;
- dat de exploitant het Programma zoals is opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning en zoals (globaal) genoemd in artikel 3 van deze exploitatieovereenkomst als uitgangspunt voor de planontwikkeling wil hanteren;

paraaf exploitant:

paraaf gemeente:

- dat de planontwikkeling gedeeltelijk niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan “Binnenstad”, vastgesteld in 2010 en onherroepelijk geworden op 25 januari 2012;
- dat de gemeente bereid is om door middel van het nemen van een projectbesluit de nieuwe door de exploitant gewenste publiekrechtelijke bestemming bestuurlijk te laten vaststellen waarbij onder meer de financiële haalbaarheid daarvan zal moeten worden aangetoond;
- dat de exploitant een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente heeft ingediend, welke past binnen het gestelde in het startdocument “Herontwikkeling Postkantoor Neude” d.d. juni 2015;
- dat voor het gemeentelijke kostenverhaal artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- dat de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied, indien door de exploitant voldoende waarborgen worden getroffen voor een doeltreffende en stelselmatige ontwikkeling van dat gebied met een passend programma en bijbehorende kwaliteit, alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de gemeente;
- dat partijen met het sluiten van de onderhavige overeenkomst als uitwerking van de d.d. 15/23 juli 2015 tussen partijen gesloten Intentieovereenkomst inzake het plan voor de integrale herontwikkeling voormalig postkantoor aan de Neude, welke partijen genoegzaam bekend is, een regeling beogen te treffen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro;

verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:

Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het college van B&W van de gemeente Utrecht daartoe heeft besloten.

De gemeente verleent medewerking aan de exploitant voor het in exploitatie brengen van gronden gelegen in het exploitatiegebied, één en ander onder de navolgende bedingen:

1. Begripsbepalingen

1.1 Bouwplan: het in artikel 3 van deze overeenkomst genoemde programma.

1.2 Bouwrijp maken: het aan-/verleggen of doen aan-/verleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, electriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en bestratingsmateriaal en het afvoeren van materialen, het vellen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in/op de grond bevindende omstandigheden/voorzieningen die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; het zorg dragen voor voldoende ontwatering.

1.3 BVO: Onder BVO wordt verstaan de bruto vloeroppervlakte zoals deze is gedefinieerd in de Nederlandse Norm "Oppervlakte en Inhouden van Gebouwen" (NEN 2580).

1.4 Exploitatiegebied: het gebied zoals aangeduid in de considerans onder het eerste aandachtstreepje, en zoals met een balletjeslijn weergegeven op de tekening A38.088 versie 24 augustus 2016 welke als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

1.5 Inrichtingsplan: een plan waarin de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied wordt uitgewerkt.

1.6 Openbare ruimte: het deel van de planontwikkeling bestemd voor infrastructurele voorzieningen, fietsklemmen en fietsvakken en groenvoorzieningen, dat publiek toegankelijk is.

1.7 Woonrijp maken: het na afronding van de bouwactiviteiten geschikt maken voor het uiteindelijke gebruik van de percelen, waarop de planontwikkeling is gerealiseerd en, voorzover toerekenbaar aan de planontwikkeling, de openbare ruimte, door het aanbrengen van diverse voorzieningen op of in het maaiveld, zoals definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, verkeersregelininstallaties, groenvoorzieningen, fietsklemmen en fietsvakken en straatmeubilair.

1.8 Omgevingsvergunning: de vergunning die door de exploitant is aangevraagd voor het in 1.1 en 3.1 genoemde Bouwplan (kenmerk HZ_WABO-16-09655).

2. Gemeentelijke medewerking, uitvoeringsafspraken

2.1 De gemeente zal zich inspannen onder de in of krachtens deze overeenkomst gestelde voorwaarden medewerking te verlenen aan de planontwikkeling zoals opgenomen onder artikel 3 van deze exploitatieovereenkomst en conform de door de exploitant op 25 maart 2016, HZ_WABO-16-09655 bij de gemeente ingediende omgevingsvergunning krachtens deze overeenkomst als ook de bijbehorende bijlagen.

2.2 De gemeente zal het Inrichtingsplan van Rijnbout (zie bijlage 6a bij deze overeenkomst) uitwerken, aanbesteden en realiseren. Dit Inrichtingsplan is door de exploitant op verzoek van en in overleg met de gemeente opgesteld. Het Inrichtingsplan dient voor afgifte van de omgevingsvergunning door de afdeling Stedenbouw en door Stadsbedrijven (commissie BinG (Beheer Inrichting Gebruik)) te zijn goedgekeurd en wordt na deze goedkeuring beschouwd als het Definitief Ontwerp (DO)/Inrichtingsplan Openbare ruimte. De kosten tot en met Definitief Ontwerp komen voor rekening van de exploitant. De gemeente werkt het plan verder uit en draagt zorg voor de realisatie van het plan (exclusief deelgebied H, dat wordt uitgevoerd door de exploitant). De overige kosten komen voor rekening van de gemeente met inachtneming van het gestelde in artikel 7 van deze exploitatieovereenkomst. Op verzoek van exploitant zullen 2 hefplateaus en 2 vetvangputten worden gerealiseerd buiten de huidige eigendommen van de exploitant. Partijen hebben de locaties hiervan in onderling overleg afgestemd. De kosten hiervan, waaronder die van bouwrijp maken zijn voor rekening van de exploitant. Indien de exploitant een overeen gekomen locatie van uitsluitend de 2 vetvangputten wenst te wijzigen binnen de zone zoals met een balletjeslijn weergegeven op de tekening met het nummer A 38.279, treden Partijen hierover in overleg.

2.3 Partijen spannen zich in om snel mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor een door de gemeente Utrecht te exploiteren gecombineerde openbare/private fietsenstalling van ca. 400 publieke plekken in het souterrain van het onderhavige pand. Naast de ca. 400 te huren plekken stelt de exploitant ca.300 plekken in de kelder beschikbaar vanuit de fietsparkeernormen. De overige te realiseren private fietsparkeerplekken realiseert exploitant buiten het gebouw op eigen terrein. Voor deze ca. 400 fietsstallingsplekken is de exploitant bereid een huurprijs van € 149.452 per jaar (prijspeil 1 juli 2015) aan de Gemeente in rekening te brengen, jaarlijks te indexeren met de CPI index – alle huishoudens. De exploitant is bereid een huurtermijn van minimaal 20 jaar aan te bieden met verlengingstermijnen van telkens 5 jaar. De exploitant en de gemeente zullen zich inspannen in de nog te sluiten huurovereenkomst nadere afspraken te maken over de verdeling van de kosten voor de werkzaamheden van de aanpassing van de gevel, de afbouw en inrichting en de servicekosten, met als uitgangspunt de in de laatste overweging van deze overeenkomst genoemde Intentieovereenkomst. Indien over deze huurovereenkomst op uiterlijk 1 juli 2017 tussen partijen geen overeenstemming is bereikt, treden partijen in overleg. Indien dit overleg niet binnen 6 maanden tot overeenstemming over een huurovereenkomst voor een door de gemeente Utrecht te exploiteren gecombineerde openbare/private fietsenstalling leidt, zijn partijen niet langer gehouden zich in te spannen om deze huurovereenkomst te sluiten.

2.4 Het is de exploitant bekend dat het onderhavige pand een Rijksmonumentale status heeft. Voor de wijzigingen aan het onderhavige pand is de exploitant in overleg getreden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht en met de Rijksdienst voor de Monumenten om te bezien of en zo ja, welke vergunningen hiertoe zijn vereist. De gemeente geeft geen garanties af ten aanzien van toekomstig gebruik en/of wijzigingen aan het onderhavige pand.

3. Programma

3.1 In het exploitatiegebied zal circa 9.224m² BVO Bibliotheek (inclusief kantoor) met circa 642 m² BVO additionele horeca, circa 3.585 m² BVO winkelruimte, circa 2.024 m² BVO foodcourt in het souterrain en circa 1.346 m² BVO fietsenstalling in het souterrain, circa 285 m² BVO ten behoeve van de KPN, circa 243 m² BVO ten behoeve van expeditie, nutsvoorzieningen en techniek, circa 178 m² BVO ten behoeve van een middenspanningsruimte en techniek op het dak en circa 413 m² BVO ten behoeve van (vlucht)trappenhuizen worden gerealiseerd. In de verdere uitwerking kan hiervan worden afgeweken, waarover partijen vooraf nieuwe schriftelijke afspraken dienen te maken.

4. Planning/Looptijd overeenkomst

4.1 Exploitant zal er naar streven om de (ver)bouw van het voormalige Postkantoor aan het Neude uit te voeren overeenkomstig artikel 7.2 van deze overeenkomst en overeenkomstig bijgevoegde globale planning d.d. 24 augustus 2016 (Bijlage 3). De planning is een planning op hoofdlijnen. Exploitant zal de gemeente over de definitieve planning schriftelijk informeren.

4.2 Deze overeenkomst gaat in na rechtsgeldige ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen en eindigt nadat beide partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan.

5. Duurzaamheidseisen

De exploitant streeft er naar om het bouwplan te laten voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals beschreven in het startdocument van de gemeente d.d. juni 2015 (Bijlage 7). De exploitant streeft er naar om de bibliotheek te ontwikkelen op basis van energielabel C en klimaatklasse B. Indien deze beide uitgangspunten (Ergielabel C en klimaatklasse B) niet haalbaar blijken, zal de exploitant in overleg treden met de gemeente.

6. Omgevingsvergunning / herziening Bestemmingsplan

6.1 De voor de bouw van het bouwplan ingediende omgevingsvergunningaanvraag is gecoördineerd met het door de gemeente opgestelde projectbesluit.

6.2 De gemeente zal een concept projectbesluit opstellen en in procedure brengen. De gemeente zal starten met de procedure tot vaststelling van het projectbesluit na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, op basis waarvan kan worden gekomen tot vergunningverlening voor het bouwen van het bouwplan conform hetgeen in deze overeenkomst is vastgelegd.

6.3 De gemeente en de exploitant hebben het recht om in overleg en na instemming van beide partijen bij het doorlopen van de in dit artikel genoemde procedure tot het vaststellen van het projectbesluit af te wijken van de aanvraag, indien dit publiekrechtelijk is toegestaan. Beide partijen zullen er hierbij evenwel naar streven zoveel mogelijk de uitgangspunten van het in artikel 3 aangegeven programma in acht te nemen.

6.4 De gemeente heeft een maximale inspanningsverplichting om te bevorderen dat de benodigde planologische procedure op voortvarende wijze wordt doorlopen en op de kortst haalbare termijn in werking treedt.

6.5 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van procedures op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat de gemeente – binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur – onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen en er aan de zijde van de gemeente geen sprake zal zijn van wanprestatie, indien bij uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden de voor het Bouwplan benodigde planologische maatregelen en vergunningen niet onherroepelijk worden.

6.6 Partijen zijn akkoord met de gevoerde publiekrechtelijke procedure (dit is de afwijkingsprocedure Wabo (uitgebreide procedure) en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing).

6.7 Kettingbeding:

a) De exploitant beoogt geen uitbreiding van het publiekrechtelijk toegestane aantal vierkante meters detailhandel in het voormalige Postkantoor Neude. Partijen komen daartoe overeen dat het publiekrechtelijk toegestane aantal vierkante meters detailhandel uitsluitend op de derde verdieping van het voormalige Postkantoor Neude bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan planologisch mag worden weg bestemd door de Gemeente. Het publiekrechtelijk toegestane aantal vierkante meters detailhandel op de andere verdiepingen en in de nieuwbouw van het voormalige Postkantoor Neude blijft in tact. De exploitant vrijwaart de Gemeente voor (financiële) claims terzake deze planologische wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft toegestane aantal vierkante meters detailhandel in het voormalige Postkantoor Neude. Deze bepaling zal door de exploitant worden doorgelegd aan een opvolgende koper van het voormalige Postkantoor Neude en als kettingbeding in de leveringsakte worden opgenomen.

b) De exploitant verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in dit artikellid van deze overeenkomst.

Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst door de exploitant dienen de in dit artikellid genoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen totdat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

In geval van het niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikellid kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeentekas een boete worden opgelegd van maximaal de in artikel 8.1.a genoemde exploitatiebijdrage, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreed.

7. Herinrichting aangrenzende openbare ruimte

7.1 Conform de bovengenoemde intentieovereenkomst d.d. 15/23 juli 2015 en Tekening A 38.275 d.d. 30 september 2016 (Bijlage 6c) zijn Partijen de navolgende kostenverdeling van de herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte overeen gekomen, waarbij over deze bijdragen geen omzetbelasting is verschuldigd:

- Exploitant draagt EUR 200.000,-- bij aan de herinrichting van de percelen A, D, E en F, zoals aangegeven op Tekening A 38.275 d.d. 30 september 2016 (Drakenburgstraat, Oudegracht en expeditieroute Neude) op basis van het DO (bijlage 6a). De Gemeente is opdrachtgever voor deze werkzaamheden;
- Voor de percelen B en C worden op basis van het DO (bijlage 6a) geen werkzaamheden verwacht of door de exploitant gevraagd. Indien hier wel werkzaamheden plaats moeten vinden, komen de hieraanverbonden kosten en risico's voor rekening en risico van de partij die deze werkzaamheden verlangt. Deze partij (de partij die de werkzaamheden verlangt) is ook de opdrachtgever voor deze werkzaamheden;
- De exploitant is opdrachtgever voor het herstraten met bestaand (geschikt) materiaal van perceel H op tekening A 38.275 d.d. 30 september 2016 (Potterstraat) inclusief fietsnietjes op basis van het DO (bijlage 6a), waarvan de kosten voor rekening en risico zijn van de exploitant;- Exploitant is zelf opdrachtgever voor alle werkzaamheden die zijn verbonden met de aanleg van de 2 hefplateaus en de beide vetvangputten (aangegeven op tekening A 38.279 d.d. 1 september 2016) en draagt zelf alle hieraan verbonden kosten en risico's.

7.2 Wijzigingsvoorstellen t.o.v. het DO dienen goedgekeurd te worden door beide partijen. De meerkosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer van het wijzigingsvoorstel.

7.3 Het bouwverkeer van de Exploitant dient de door de gemeente aangewezen route te volgen. Indien er schade wordt geconstateerd aan gemeente-eigendommen zal dit direct door de exploitant worden gemeld. Exploitant is aansprakelijk voor schade aan eigendommen van de gemeente, die is ontstaan ten gevolge van de werkzaamheden van exploitant in het exploitatiegebied (alleen indien dit in opdracht van exploitant plaatsvindt). Het herstellen van de schade zal, onmiddellijk na de melding van de schade, door en voor rekening van de exploitant worden uitgevoerd, tenzij er grote kans is op herhaling. In overleg met de gemeente wordt dan een maatregel voor tijdelijk herstel afgesproken. Na afronding van de werkzaamheden volgt dan definitief herstel van de schade. Bij het ingebreke blijven van de exploitant bij het herstellen van de schade binnen een periode van 4 weken, zal de schade op kosten van de exploitant door de gemeente worden hersteld, indien er geen acute noodzaak is om de schade direct te herstellen.

7.4 a. De gemeente stelt een uitvoeringsplanning voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte op voor de uitvoering van het woonrijp maken van alle gronden met een openbare bestemming en de gronden van de exploitant met een openbare functie. De Gemeente streeft ernaar het woonrijp maken van het aangrenzende openbare gebied op te leveren bij de ingebruikname van het voormalige Postkantoor aan de Neude, rekening houdend met alle omstandigheden en belangen (waaronder het financiële belang van de gemeente, de evenementenplanning en de wensen van de omliggende ondernemingen). De Gemeente en de exploitant bespreken hun plannings met elkaar en spannen zich in om deze plannings op elkaar te laten aansluiten.

Partijen voeren daarover regelmatig overleg en informeren elkaar tijdig als er zich wijzigingen in een planning voordoen. Partijen spannen zich dan opnieuw in hun plannen op elkaar aan te laten sluiten.

Het woonrijp maken vindt plaats conform het door de afdeling Stedenbouw en de commissie Beheer Inrichting en Gebruik Openbare ruimte (BInG) van de gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan (Bijlage 6a) en conform het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

b. In het geval van een door een derde aanhangig te maken gerechtelijke procedure, waarin wordt betoogd dat (een onderdeel van) de overeenkomst in strijd is met het (Europese) aanbestedingsrecht, zal de gemeente –eventueel in afstemming met de Exploitant – daartegen gemotiveerd verweer voeren.

c. Indien naar aanleiding van een in gezag van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak dan wel anderszins wordt vastgesteld dat deze overeenkomst in strijd is met het (Europese) aanbestedingsrecht, treden partijen met elkaar in overleg om deze overeenkomst zo mogelijk aan te passen.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Vanwege de door de gemeente te maken kosten is exploitant een exploitatiebijdrage verschuldigd bestaande uit navermelde componenten:

a. Alle plankosten gedurende de voorbereidingsfase tot en met de nazorg, (zoals ambtelijke kosten voor begeleiding van de planontwikkeling, voorbereiding van te doorlopen procedures en opstellen van de exploitatieovereenkomst ex artikel 6.2.4 onder j van het BRO) vastgesteld op EUR 300.000,--, (inclusief het reeds door de exploitant betaalde voorschot ad EUR 30.000,--). Deze kosten vormen geen onderdeel van de door de exploitant verschuldigde legeskosten conform de gemeentelijke legesverordening voor de planontwikkeling;

b. De in artikel 7.1 genoemde bijdragen.

8.2 Over het deel van de exploitatiebijdrage in het vorige lid onder a. genoemd is geen omzetbelasting verschuldigd. Over de bijdrage in het vorige lid onder b. genoemd is geen omzetbelasting verschuldigd.

Indien in het kader van de planontwikkeling een aanpassing van het plan zal plaats vinden, zullen partijen een aanvulling op de exploitatiebijdrage nader overeenkomen. Voor zover de werkzaamheden voor de aanpassing van het plan niet zijn voorzien in deze overeenkomst, komen de kosten van deze werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) voor rekening van de Exploitant. De leges ter zake van deze werkzaamheden zijn niet in de (aanvullende) exploitatiebijdrage opgenomen.

Voor zover wijzigingen van het plan plaats vindt op initiatief van de gemeente, doch niet voortkomt uit (de) planologische procedure(s), zullen de extrakosten voor deze werkzaamheden niet als aanvullende exploitatiebijdrage in rekening worden gebracht bij de exploitant.

In geval zich omstandigheden voordoen bij de aanpassing van het plan waarvan niet onmiddellijk duidelijk is welke partij de extra plankosten dient te dragen, vindt op basis van redelijkheid en billijkheid overeenkomstig het bepaalde in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) de toedeling van de plankosten plaats.

Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de aanvulling op de exploitatiebijdrage heeft ieder der partijen de mogelijkheid deze overeenkomst te ontbinden. Bij een ontbinding van deze overeenkomst blijft de reeds overeengekomen exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd, doch uitsluitend voor zover deze plankosten daadwerkelijk door de gemeente zijn gemaakt.

8.3 De hiervoor vermelde exploitatiebijdrage, onderdeel plankosten ad EUR 300.000,-- (minus de reeds betaalde voorschotten ad EUR 80.000,--), dient door de exploitant in twee termijnen te worden voldaan onder de voorwaarde dat de gemeente hiertoe twee facturen aan de exploitant heeft verstuurd. De gemeente zal de factuur voor het restant van de eerste termijn ad EUR 70.000,-- direct versturen nadat deze exploitatieovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De gemeente zal de factuur voor de tweede termijn ad EUR 150.000,-- uiterlijk 4 weken na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning aan de exploitant versturen, waarna de exploitant binnen 30 dagen na het ontvangen van deze factuur deze termijn aan de gemeente dient te voldoen.

De plankosten boven de in artikel 8.1.a van deze exploitatieovereenkomst geraamde exploitatiebijdrage dienen door de exploitant te worden voldaan uiterlijk binnen 30 dagen nadat de gemeente hiertoe een factuur aan de exploitant heeft verstuurd. De gemeente zal deze factuur eerst versturen nadat deze exploitatieovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De gemeente zal maximaal 1 keer per half jaar hiertoe een factuur inzake deze extra plankosten aan de exploitant kunnen versturen.

De hiervoor vermelde exploitatiebijdrage (artikel 8.1.b), onderdeel herinrichting aangrenzende openbare ruimte ad EUR 200.000,-- (uitgewerkt in artikel 7 van deze exploitatieovereenkomst), dient door de exploitant in twee termijnen te worden voldaan onder de voorwaarde dat de gemeente hiertoe een factuur aan de exploitant heeft verstuurd. De gemeente zal de factuur voor de eerste termijn ad EUR 100.000,-- versturen één jaar nadat de onderhavige omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De gemeente zal de factuur voor de tweede termijn ad EUR 100.000,-- uiterlijk 4 weken na de oplevering van de totale aangrenzende openbare ruimte (alle omliggende straten binnen het exploitatiegebied) versturen, waarna de exploitant deze termijn uiterlijk op de uiterste datum zoals vermeld op de factuur aan de gemeente dient te voldoen.

8.4 In geval exploitant niet vóór of op (één van) de overeengekomen betalingsdata betaalt, vermeerderd de gemeente met ingang van die betreffende datum/data de bijdrage met een boeterente van 8% na ingebrekestelling op jaarbasis.

8.5 Tot zekerheid van de nakoming door exploitant van al zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende betalings- en overige verplichtingen zal exploitant binnen 3 weken na de ondertekening van deze exploitatieovereenkomst door beide partijen een waarborgsom bij de gemeente storten ter hoogte van 50% van de in artikel 8.1a genoemde exploitatiebijdrage, onderdeel plankosten.

De waarborgsom wordt geretourneerd nadat de exploitant aan al zijn financiële verplichtingen uit artikel 8.1, onderdeel plankosten, van deze overeenkomst heeft voldaan, in beginsel uiterlijk op 1 januari 2019.

– Tot zekerheid van de nakoming door exploitant van al zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende betalings- en overige verplichtingen zal exploitant binnen 3 weken na de ondertekening van deze exploitatieovereenkomst door beide partijen een waarborgsom bij de gemeente storten ter hoogte van 100% van de in artikel 8.1.b genoemde exploitatiebijdrage, onderdeel herinrichting aangrenzende openbare ruimte.

De waarborgsom wordt binnen 3 weken voor dat deel geretourneerd waar de exploitant aan zijn (financiële) verplichtingen uit artikel 8.1, onderdeel herinrichting aangrenzende openbare ruimte, van deze overeenkomst heeft voldaan

8.6 Indien de gemeente aanspraak wil maken op de gestorte waarborgsommen zal zij de exploitant hierover schriftelijk informeren. De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de exploitant niet, niet volledig of niet tijdig heeft voldaan aan zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende betalings- en overige verplichtingen en de exploitant in gebreke is gesteld. Eén en ander onverminderd het recht van de gemeente op verdere schadevergoeding en/of tot ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 11.2 en met inachtneming van het gestelde in artikel 12.5 van deze overeenkomst. Indien de gemeente ten onrechte aanspraak heeft gemaakt op de waarborgsom tbv onderdeel plankosten dan wel de waarborgsom tbv onderdeel herinrichting en achteraf blijkt dat de exploitant de betalings- en overige verplichtingen, waarvoor deze waarborgsommen zijn gesteld, is nagekomen, dan is de gemeente over de betreffende waarborgsom (onderdeel plankosten dan wel onderdeel herinrichting) de wettelijke rente verschuldigd aan de exploitant. De periode waarover de wettelijke rente is verschuldigd vangt in dat geval aan vanaf het moment dat de exploitant al zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende betalings- en overige verplichtingen, waarvoor deze waarborgsommen zijn gesteld, is nagekomen en loopt tot het moment van terugbetalen van de waarborgsommen (onderdeel plankosten dan wel onderdeel herinrichting).

9. Planschade/nadeelcompensatie.

9.1 De exploitant is aansprakelijk voor schade jegens derden wegens het tot stand brengen van de voor het realiseren van het Bouwplan vereiste planologische maatregelen. Hieronder wordt in ieder geval begrepen de planschade ex artikel 6.1 Wro wegens de noodzakelijkerwijs gevolgde planologische procedure(s). Afhandeling geschiedt conform de "Planschadeverordening 2009" (Bijlage 5). Uitsluitend voor de Potterstraat (deelgebied H op de tekening met het nummer A 38.275 d.d. 30 september 2016) wordt daaronder tevens begrepen de eventueel toegekende vergoedingen uit hoofde van nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden in het kader van bouw- en woonrijpmaken, een en ander voor zover vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage.

9.2 De exploitant vrijwaart de gemeente voor onder het vorige lid bedoelde schade. Tenzij anders is overeengekomen, zal de gemeente zo spoedig mogelijk na een onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade en/of nadeelcompensatie dit bedrag schriftelijk aan de exploitant meedelen. De exploitant verplicht zich de desbetreffende bedragen na deze schriftelijke mededeling binnen twee weken na de datum van verzending van de mededeling aan de gemeente over te maken door storting op bankrekeningnummer NL 32ABN A 045 66 89 370 ten name van de gemeente Utrecht onder vermelding van planschadekosten project "voormalig Postkantoor Neude".

10. Onvoorziene omstandigheden

- 10.1 Partijen erkennen dat een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) van invloed kan zijn op de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied en dat deze omstandigheden zich aan ieders kant kunnen voordoen. De partij die door overmacht wordt getroffen, dient de wederpartij daarvan per aangetekend schrijven of deurwaardersexploit in kennis te stellen.
- 10.2 Partijen komen overeen dat indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen tijdens de looptijd van deze overeenkomst, zij met elkaar in overleg zullen treden over de gevolgen daarvan voor deze overeenkomst. Partijen zullen alsdan trachten tot een aanvaardbare oplossing te geraken, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen en de inhoud en strekking van deze overeenkomst. De tot dan toe gemaakte gemeentelijke plankosten komen voor rekening van de exploitant. Deze kosten kunnen nooit hoger zijn dan het in artikel 8.1 a genoemde bedrag.
- 10.3 Voor de gronden binnen het exploitatiegebied welke in bezit zijn van exploitant, komen eventuele kosten van sanering in verband met het voorgenomen gebruik voor rekening en risico van exploitant. Deze situatie is niet aan te merken als een onvoorziene omstandigheid.

11. Toerekenbare tekortkoming

- 11.1 Indien één van de Partijen in de nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, toerekenbaar tekort schiet en de wederpartij haar deswege in gebreke stelt, zal de ingebrekestelling via aangetekende brief, dan wel deurwaardersexploit geschieden en zal de wederpartij haar aanzeggen om binnen een in redelijkheid te stellen termijn alsnog haar verplichtingen na te komen.
- 11.2 Het bovenstaande laat onverlet het recht van partijen om overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek nakoming (behalve wanneer de tekortkoming onherroepelijk is) of ontbinding alsmede schadevergoeding te eisen.

12. Tussentijdse beëindiging

- 12.1 Onverminderd hetgeen het Burgerlijk Wetboek bepaalt ten aanzien van niet-nakoming, is, ingeval één van de partijen één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet of niet tijdig nakomt, ongeacht of het niet nakomen toerekenbaar is of niet, en de nakoming daarvan – nadat de tekortschietende partij door de wederpartij bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld – gedurende dertig (30) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, is de tekortschietende partij in verzuim. De wederpartij kan in dat geval door middel van een aangetekend schrijven de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- 12.2 In geval de exploitant in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling heeft aangevraagd danwel indien er executoriaal beslag gevolgd door vanwaardeverklaring gelegd wordt op het exploitatiegebied, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij onmiddellijk geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Daarnaast heeft de gemeente het recht om vergoeding van kosten, schaden en interesten te eisen, zonder dat de gemeente alsdan tot enige vergoeding van schade en/of kosten in welke vorm dan ook gehouden zal zijn. De daadwerkelijk door de gemeente gemaakte kosten komen voor rekening van de exploitant.
- 12.3 De exploitant blijft in de gevallen zoals genoemd in de artikelen 12.1 en 12.2 van deze exploitatieovereenkomst de daadwerkelijk door de gemeente gemaakte plankosten verschuldigd tot een maximum van het in artikel 8.1 (a en b) genoemde bedrag.
- 12.4 Indien niet vóór 1 januari 2019 de benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, plegen partijen met elkaar overleg en indien dit overleg niet binnen 6 maanden tot overeenstemming leidt, is elk der partijen gerechtigd om deze overeenkomst eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden, met inachtneming van een termijn van één (1) maand.
- 12.5 Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, maar de exploitant geen gebruik wenst te maken van deze omgevingsvergunning, wordt deze overeenkomst om die reden beëindigd. De waarborgsom (onderdeel plankosten) als omschreven in artikel 8.5 zal na ontbinding door de exploitant door de gemeente worden geëffectueerd voor het gedeelte van deze daadwerkelijk gemaakte plankosten dat nog niet door de exploitant aan de gemeente is betaald. De waarborgsom onderdeel herinrichting zal dan in zijn geheel door de gemeente aan exploitant worden teruggestort. De exploitant zal ten behoeve van een accurate facturering de afdeling Grondzaken van de gemeente uiterlijk binnen één (1) maand na het onherroepelijk worden van de desbetreffende omgevingsvergunning berichten dat zij een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen.

13. Overdracht door exploitant

- 13.1 Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractpositie tussen exploitant en de gemeente is niet mogelijk, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders. De gemeente is bevoegd aan haar toestemming (financiële) voorwaarden te verbinden ter waarborging van haar belangen bij een juiste uitvoering van deze overeenkomst. De gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden kunnen weigeren.
- 13.2 Exploitant is gerechtigd om haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een aan haar gelieerde vennootschap, mits exploitant zelf jegens de gemeente hoofdelijk garant blijft staan voor de volledige en tijdige nakoming van deze overeenkomst. Exploitant is verplicht deze overdracht binnen een maand voor de overdracht aan de gemeente mede te delen.

14. Betalingen

- 14.1 Alle uit deze overeenkomst voortvloeiende betalingen aan de gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op bankrekeningnummer NL 32 ABN A 045 66 89 370 van de gemeente t.n.v. van Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling gemeente Utrecht o.v.v. "Voormalig Postkantoor Neude", zonder dat exploitant zich op enigerlei vorm van verrekening van kosten voortvloeiende uit deze exploitatieovereenkomst kan beroepen.

15. Grondverkoop hefplateaus en vetvangputten / parkeren Jaarbeursplein garage / bereikbaarheid expeditie

- 15.1 De exploitant zal op basis van haar planning van de werkzaamheden deze percelen, ter grootte van circa 16 m², zoals weergegeven op de grondverkooptekening met het nummer A 38.279 d.d. 1 september 2016 tegen de koopsom (gebaseerd op de plankostenvergoeding) van EUR 3.260,-- in de staat waarin deze percelen zich bevinden ten tijde van het notarieel transport in eigendom van de gemeente overnemen en de percelen grond ten behoeve van de hefplateaus en de vetvangputten bouwrijp maken. De koopsom (gebaseerd op de plankostenvergoeding) wordt geacht te zijn inbegrepen bij de in artikel 8.1 (a en b) van deze overeenkomst genoemde exploitatiebijdrage. De overdracht vindt plaats uiterlijk binnen één maand na een daartoe door de exploitant bij de gemeente ingediend verzoek. De exploitant zal dit verzoek bij de gemeente pas indienen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en uiterlijk op de datum van de start van de bouwrijp werkzaamheden voor de vetvangputten door de exploitant.
- De kosten van deze overdracht (inclusief de eventueel verschuldigde belastingen) komen voor rekening van de exploitant.

- 15.2 De exploitant zoekt met de gemeente naar een oplossing voor het autoparkeren, voortvloeiende uit het bouwplan van de exploitant. De exploitant kiest hierbij voor een maatwerkoplossing waarbij zoveel mogelijk autoparkeerplaatsen vervangen worden door fietsparkeerplaatsen. Dit betekent dat de exploitant voor een periode van minimaal 10 jaar moet aantonen dat op een loopafstand van maximaal 1.000 meter 12 autoparkeerplaatsen structureel en duurzaam beschikbaar zijn. De exploitant wil deze 12 plekken in de parkeergarage Kruisstraat realiseren en daarom reserveert de gemeente 12 parkeerplaatsen in de parkeergarage Kruisstraat voor de herontwikkeling van het Postkantoor op de Neude. Voor deze reservering wordt geen vergoeding gevraagd. Voor de abonnementen die te zijner tijd door de gebruikers van het voormalige Postkantoor op de Neude worden afgenomen wordt wel een marktconforme vergoeding gevraagd.
- 15.3 Indien zich een beperking van de bereikbaarheid in de expeditie van het voormalig Postkantoor Neude voordoet (zoals bijvoorbeeld bij werkzaamheden en/of evenementen) dient de gemeente alle relevante belangen af te kunnen wegen, waaronder onder meer de belangen van de exploitant en de belangen van de huurders bij de bereikbaarheid van de expeditie van het voormalig Postkantoor Neude. De exploitant zal (mede namens haar huurders) een abonnement nemen op de gemeentelijke nieuwsbrief waarin alle vergunningaanvragen worden gepubliceerd en in voorkomende gevallen de Gemeente per ommekeer schriftelijk attenderen op mogelijke beperkingen van de bereikbaarheid van het voormalig Postkantoor Neude.

16. Bekendheid met de inhoud van deze overeenkomst

- 16.1 De exploitant verklaart dat hij, voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van de gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

17. Slotbepalingen

- 17.1 De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen, die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken deel uit van deze overeenkomst.

Het betreft de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Tekening van het exploitatiegebied met het nummer A 38.088, d.d. 24 augustus 2016;

Bijlage 2: Nota Parkeernormen Fiets en Auto d.d. 22 maart 2013 (inclusief tabel B1 Utrechtse autoparkeernormen 2012) en de parkeernorm toetsing plan d.d.;

Bijlage 3: Globale Planning d.d. 24 augustus 2016;

Bijlage 4: Planschadeverordening 2009 (partijen genoegzaam bekend);

Bijlage 5: Tekening verkoop grond hefplateaus en vetvangputten A 38.279 d.d. 1 september 2016;

Bijlage 6: a) Het (door de BinG goed te keuren) DO van Rijnboutt (= het Inrichtingsplan openbare ruimte);
b) HIOR 2012 (partijen genoegzaam bekend);
c) Tekening A 38.275 d.d. 30 september 2016 inzake kostenverdeling werkzaamheden Inrichtingsplan

Bijlage 7: Startdocument Herontwikkeling Postkantoor Neude d.d. juni 2015

- 17.2 Beide partijen zijn bevoegd zo nodig nadere voorstellen vast te leggen of te aanvaarden dan wel geringe wijzigingen op deze overeenkomst aan te brengen in overleg en na overeenstemming met elkaar.
- 17.3 Alle geschillen, uit deze overeenkomst voortvloeiende, zowel de juridische als de feitelijke, hoe ook genaamd, ook al worden ze slechts door één van de partijen als zodanig gekenmerkt, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter van het Arrondissement te Midden-Nederland, locatie Utrecht.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Utrecht d.d.

Exploitant
namens deze,

De gemeente
namens deze,

████████████████████ A.H.R. van Beest

Besluit in mandaat genomen d.d..... nr. handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. d.d. 15 december 2015, kenmerk 15.512494 (Vaststelling gewijzigd Mandaatregister Gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2016, nummer 618 en zoals gepubliceerd op 5 januari 2016 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 17 december 2015, kenmerk 15.512832, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2016, nummer 634 en zoals gepubliceerd op 5 januari 2016, alsmede het besluit van de IRM REO d.d. 18 december 2015, kenmerk 15.512835 (Ondermandaat en volmacht REO) zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2016, nummer 637 en zoals gepubliceerd op 5 januari 2016.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad van de gemeente Utrecht,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders voor een specifieke verklaring van geen bedenkingen voor de herontwikkeling van het pand aan de Neude 11 met een bibliotheek- (inclusief ondersteunende horeca en kantoor), detail-, horeca- (D2) en fietsparkeerfunctie waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten;

Gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

Hierbij overwegende dat:

- de herontwikkeling van het voormalige postkantoor een positieve ontwikkeling voor dit deel van de historische binnenstad is;
- deze locatie uitermate geschikt is om als "scharnierfunctie" te fungeren tussen de Oudegracht, de Potterstraat en de Neude;
- de ontwikkeling zorgt voor een versterking van het kernwinkelgebied;
- de herontwikkeling met detailhandel en horeca (additionele horeca en horeca D2) past binnen het ontwikkelingskader Detailhandel 2012 en het ontwikkelingskader Horeca 2012;
- de ontwikkeling aansluit bij het tussen de gemeente Utrecht en Centrummanagement Utrecht gesloten convenant 'De Rode Loper uit' (2016 – 2020);
- de herontwikkeling van dit monumentale pand een kans is om dit beeldbepalende gebouw in het centrum van Utrecht een nieuwe langjarige maatschappelijke functie te geven met een publiek karakter;
- de verplaatsing van de centrale bibliotheek past binnen de in het coalitieprogramma opgenomen visie van een toekomstbestendige centrale bibliotheek;
- de verplaatsing van de centrale bibliotheek past binnen de vastgestelde visie "Utrecht 'maakt kennis' met de bibliotheek van de 21e eeuw";
- in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad', welke wij op 18 februari 2010 hebben vastgesteld, aan het gebouw en het bijbehorende terrein de bestemming 'Centrum-2' is toegekend;
- het op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is om het pand buiten het bouwvlak (aan de zijde van de Oudegracht) uit te breiden en aan de zijde van de Drakenburgstraat goederenheffers ten behoeve van de bevoorrading van het pand te realiseren;
- het op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is om de bibliotheek in het souterrain en op de begane grond te vestigen, horeca op de begane grond te vestigen en een openbare fietsenstalling te realiseren;
- het verboden is binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen;
- Ten aanzien van het geluid voor het laden en lossen aan de Drakenburgstraat wordt een lichte overschrijding van de richtwaarde geaccepteerd in dit deel van het winkelgebied;
- Voor de parkeerbehoefte van deze nieuwe functies is een maatwerkoplossing gemaakt waarbij gebruik kan worden gemaakt van parkeerplaatsen elders.

Inhoudelijk

- de omvang en de verschijningsvorm van het bestaande gebouw niet wezenlijk zullen wijzigen;
- voor de wijzigingen in en aan het pand en de sloop van het bijgebouw de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed reeds een positieve verklaring heeft afgegeven;
- de commissie voor Welstand en Monumenten heeft reeds een positief advies afgegeven;
- wordt voldaan aan de van toepassing zijnde milieuaspecten op het gebied van luchtkwaliteit.
- In het pand wordt gestreefd naar Energielabel C.

Besluit

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo 6.5 Besluit omgevingsrecht, af te geven voor:

– de herontwikkeling van het voormalige postkantoor aan de Neude 11 met een bibliotheek– (inclusief ondersteunende horeca en kantoor), detail–, horeca– (D2) en fietsparkeerfunctie waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten.

Deze specifieke verklaring van geen bedenkingen treedt in werking op de dag na publicatie en maakt bij gebruik ervan integraal onderdeel uit van de afdekkende omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op,

De griffier,
mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad,
mr. J.H.C. van Zanen

Ruimtelijke afweging

Herontwikkeling van het voormalige postkantoor aan de Neude – concept

30 september 2016

Inleiding

De plannen voor de herontwikkeling van het voormalige postkantoor zijn gestart toen A.S.R. in 2008 eigenaar van het pand werd. Aanvankelijk wilde A.S.R. het voormalige hoofdpstkantoor ontwikkelen met winkels, een hotel en horeca. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad werd er vanuit gegaan dat de nieuwe functie weer moest bijdragen aan de 'spilfunctie' van het gebouw in de binnenstad. Vooruitlopend op de verdere planvorming is een ruime centrumbestemming (Centrum-2) opgenomen. Tevens is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid voor een nieuwe ontwikkeling met hotel en horeca opgenomen. Inmiddels zijn de plannen bijgesteld overeenkomstig de nu voorliggende aanvraag.

Voor de herontwikkeling van het voormalige hoofdpstkantoor op de Neude is op 25 maart 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd. Het is een opvallend gebouw met een prachtig vormgegeven hal met de beeldhouwde figuren die de continenten symboliseren. Het monumentale gebouw wordt ontwikkeld tot een complex met winkels, centrale bibliotheek met bijbehorende voorzieningen, horeca en een voor publiek toegankelijke fietsenstalling, passend bij het unieke en publieke karakter van het pand. De aanvraag omvat de activiteiten slopen, bouwen, wijzigen monument, aanleggen, afwijken van de bestemming en het innemen van openbare grond (kenmerk: HZ_WABO-16-09655).

De afwijking van het bestemmingsplan heeft met name betrekking op de geplande uitbreiding van het gebouw aan de zijde van de Oudegracht, de horecagelegenheid en de vestiging van de bibliotheek op de begane grond en in het souterrain. Op basis van de ingediende aanvraag met ruimtelijke onderbouwing, tekeningen en rapporten is door de gemeente een ruimtelijke afweging gemaakt.

Doelstelling

De gevraagde omgevingsvergunning heeft als doel om de nieuwe woonfunctie planologisch-juridisch mogelijk te maken. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Procedure

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Van deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders alleen gebruik maken nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De ontwikkeling past binnen de 'algemene verklaring van geen bedenkingen' die de gemeenteraad heeft vastgesteld, maar aangezien de herontwikkeling van het voormalige postkantoor en de verplaatsing van de centrale bibliotheek belangrijke onderwerpen zijn die de algemene verklaring overstijgen wordt voor deze ontwikkeling een afzonderlijke 'verklaring van geen bedenkingen' gevraagd.

Naast de 'verklaring van geen bedenkingen' zal de raad beslissen over het afwijken van de parkeernorm en het coördineren van de verschillende vergunningen. Deze coördinatie houdt in dat de verschillende omgevingsvergunningen, waaronder de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, samen met de APV-vergunning voor inname openbare grond ter inzage worden gelegd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht.

Projectgebied

Het projectgebied omvat het voormalig hoofdpstkantoor aan de Neude 11 en de direct aangrenzende openbare ruimte. De Potterstraat, de Neude, de Drakenburgstraat en de Oudegracht bevinden zich aan de randen van het projectgebied.

Bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010 en geheel onherroepelijk onherroepelijk sinds 25 januari 2012. Het projectgebied valt in hoofdzaak binnen de bestemming 'Centrum-2'. In de bestemming 'Centrum-2' zijn ter plaatse van het projectgebied de volgende doeleinden toegestaan: detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikt additionele horeca (op de verdiepingen) en bijbehorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten. Kantoren en wonen zijn uitgesloten. Er is geen horeca-aanduiding opgenomen. Daarnaast zijn bijbehorende tuinen en erven, toegangen en bergingen, fietsenstallingen en ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen toegestaan. In de bouwregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen in het bouwvlak dienen te worden gebouwd.

Voor de omliggende openbare ruimte in het projectgebied geldt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is onder andere bepaald dat de gronden zijn bestemd voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.

Voor het projectgebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De gronden met de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde. Hiervoor zijn verschillende regels opgenomen.

De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' geldt ter plaatse van de geplande uitbreiding aan de zijde van de Oudegracht en de geplande goederenheffers. De gronden met de bestemming 'Waarde Archeologie' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Daarbij is het van belang dat het plan niet in strijd is met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft functies en bebouwing.

Functies die niet in het bestemmingsplan passen zijn de zelfstandige horecafunctie op de begane grond aan de Potterstraat, de functie van bibliotheek op de begane grond en in het souterrain en het gebruik van de fietsenstalling als openbare fietsenstalling. De geplande uitbreiding van het pand aan de zijde van de Oudegracht bevindt zich buiten het bouwvlak en is daarom niet in overeenstemming met de bouwregels van de bestemming. Daarnaast is het verboden binnen de dubbelbestemming "Waarde Beschermd stadsgezicht" zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Verder zijn er aan de zijde van de Drakenburgstraat goederenheffers gepland ten behoeve van de bevoorrading van het pand.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierbij is het mogelijk om het bouwvlak te vergroten zodat het gehele bouwvlak kan worden bebouwd. Daarnaast is het mogelijk om een hotelaanduiding op te nemen of horeca in de categorie d2 tot en met b toe te staan. Aan de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Met betrekking tot het vergroten van het bouwvlak en het toestaan van horeca is van belang dat:

- in het gebouw is voorzien in een ondergrondse of bovengrondse stalling voor fietsen;
- de eenheid en ongedeeldheid van de hal behouden blijft;

- de relatie behouden blijft tussen de Neude (buitenplein) en de hal van het postkantoor (binnenplein), waarbij de hal toegankelijk blijft voor publiek;
- de relatie met de directe omgeving versterkt wordt door een publieke functie naar de Oudegracht, de Neude, de Potterstraat en de Drakenburgstraat en
- er moet worden voldaan aan de milieutechnische voorwaarden.

De geplande uitbreiding van het pand sluit aan bij deze voorwaarden. Wat betreft de gehele ontwikkeling zouden de functie van de bibliotheek op de begane grond en in het souterrain en het realiseren van een openbare fietsenstalling niet passen. De vestiging van de geplande publieke functies sluit wel aan bij de uitgangspunten voor de herontwikkeling.

Beleid

In de 'Onderbouwing herontwikkeling voormalig postkantoor Neude' van Peutz, d.d. 13 juli 2016 is een overzicht opgenomen van de relevante beleidskaders op landelijk, regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien van het beleid op landelijk niveau is met name de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. Uit de 'Onderbouwing herontwikkeling voormalig postkantoor Neude' en het 'Ladderonderzoek – Ruimtelijke-effectstudie Neude Utrecht, d.d. 13 juli 2016 van Colliers International Research & Consultancy B.V blijkt dat de ontwikkeling kan voldoen aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de beoogde herontwikkeling van het postkantoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit vanwege het conserveren van de bestaande bestemming in combinatie met een (zeer) beperkte uitbreiding ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook worden bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan worden de huidige planologische detailhandelsmeters op de derde verdieping van het voormalige postkantoor (die niet feitelijk worden verwezenlijkt vanwege de voorgenomen vestiging van de bibliotheek) weg bestemd. Hierdoor zal de herontwikkeling van het postkantoor niet leiden tot een planologische toename van het aantal vierkante meters detailhandel. De detailhandelfunctie die op basis van het bestemmingsplan is toegestaan op de andere verdiepingen en in de nieuwbouw van het voormalige Postkantoor Neude blijft in tact. Het bovenstaande is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

Desalniettemin wordt in de ruimtelijke effectstudie uitgegaan van een worst case benadering. Dat betekent dat is onderzocht alsof er wel uitbreiding van detailhandelsmeters plaats vindt. Ook in dat geval wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening ter plaatse en aan zorgvuldig ruimtegebruik conform artikel 3.1.6 van het Bro. De komende jaren komt nog een groot aantal detailhandelsmeters op de markt. Het gaat om zowel harde als zachte plannen. Als alles gerealiseerd gaat worden, dan zal mogelijk sprake zijn van enige overcapaciteit. Voor de detailhandel op de locatie postkantoor Neude zal dit niet uitmaken. Het betreft hier namelijk een ontwikkeling op een strategische locatie binnen het compacte winkelgebied van Utrecht. Aan de ene kant versterkt de ontwikkeling de relatie met de Neude, aan de Oudegrachtzijde zorgt de ontwikkeling voor de aansluiting van de omliggende winkelfuncties. Er zal geen sprake zijn van schadelijke ruimtelijke effecten in andere winkelgebieden en Utrecht Centrum. De relatieve achterstand die de Utrechtse binnenstad heeft voor wat betreft de omvang van het aanbod, schept samen met het groeiend inwoneraantal van de gemeente aanzienlijke mogelijkheden om tot gebiedsgerichte versterking te komen. De nu voorliggende ontwikkeling is dan ook vanuit een ruimtelijk oogpunt passend en aanvaardbaar.

Uit het overzicht van het in de 'Onderbouwing herontwikkeling voormalig postkantoor Neude' kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling ook in overeenstemming is met de beleidskaders op regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Met betrekking tot de herontwikkeling van het voormalige postkantoor het college van Burgemeester en Wethouders voor op 26 juni 2015 heeft het college het startdocument en de intentieovereenkomst

“Herontwikkeling Postkantoor Neude met centrale bibliotheek” vastgesteld. De verhuizing van de centrale bibliotheek naar de Neude past binnen de visie “Utrecht ‘maakt kennis’ met de bibliotheek van de 21e eeuw” en het bijbehorende “Ondernemingsplan 2016–2020 de Bibliotheek Utrecht; ondernemend en programmerend voor de stad”. De visie en de functionele criteria voor het ondernemingsplan zijn op 26 mei 2016 vastgesteld in de gemeenteraad.

De geplande herontwikkeling van het postkantoor is in overeenstemming met de verschillende beleidskaders.

Huidige situatie, planbeschrijving, uitvoeringsaspecten en gezondheid

Huidige situatie

Het gebouw heeft een grote betekenis voor de stad. Het Rijksmonument is door zijn ligging midden in de stad, aan een plein, een belangrijk herkenningspunt. Het voormalig postkantoor staat met de voorgevel aan de Neude. Het plein was lange tijd de enige open plek in de stad en had in de middeleeuwen een belangrijke functie als marktplein. Het postkantoor werd gesitueerd in de rooilijn van de bebouwing die moest plaats maken en werd door architect J. Crouwel ontworpen. De Drakenborgsteeg en de Potterstraat werden verbreed. De huizenrij langs de noordelijk zijgevel werd afgebroken zodat de zijgevel van het postkantoor de nieuwe straatwand vormde. Het postkantoor werd in 1924 in gebruik genomen voor zowel post, telefoon als telegrafie. De bouw van het postkantoor betekende een enorme schaalvergroting. Het postkantoor heeft daarbij grote impact op het plein omdat de voorgevel bijna de gehele pleinwand omvat.

In de huidige situatie heeft het gebouw een duidelijke achterkant juist aan de Oudegracht op een kruispunt met de eveneens belangrijke verbindingsroute Viestraat/Potterstraat.

In het rapport ‘Hoofdpostkantoor Neude, Utrecht, een cultuurhistorische waardestelling’ (2012) van Het Oversticht zijn de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden beschreven. Het rapport heeft richting gegeven bij de planontwikkeling.

Het voormalige postkantoor werd gebruikt voor publieksgerichte dienstverlening, kantoorruimte en een datacenter. In de huidige situatie heeft het gebouw een oppervlak van circa 15.293 m² bvo. In de ‘Onderbouwing herontwikkeling voormalig postkantoor Neude’ is een nadere beschrijving opgenomen.

Beschrijving van het plan

Het gebouw wordt verbouwd tot een complex met de centrale bibliotheek met bijbehorende functies, winkels, horeca en een publieke fietsenstalling. Hiermee krijgt het weer een publieke functie. Deze kan de ontmoetingsfunctie van het plein verder versterken.

Na de herontwikkeling in het pand zullen daarin de volgende functies worden gevestigd: bibliotheek inclusief ondersteunende horeca en kantoren (circa 9224 m², horeca (circa 264 m²), detailhandel (circa 5600 m²) waaronder een foodmarkt (circa 2011 m²) en een publieke fietsenstalling in het souterrain (circa 1346 m²).

De bibliotheek is gepland op de verschillende verdiepingen van het gebouw. Op de bovenste verdiepingen is het café van de bibliotheek (additionele horeca) gepland en zijn bijbehorende kantoren gepland. Aan de zijde van de Potterstraat zal een zelfstandige lunchroom (horecacategorie D2) worden gerealiseerd. In het souterrain is een voor publiek toegankelijke fietsenstalling gepland. Deze biedt fietsparkeerruimte ten behoeve van de functies in het gebouw. De mogelijkheid bestaat dat in het souterrain een openbare fietsenstalling wordt geëxploiteerd wordt door de gemeente. Verder is in het souterrain een technische ruimte van KPN gepland. Aan de zijde van de Oudegracht wordt het gebouw uitgebreid. De uitbreiding betreft circa 1.900 m² b.v.o. Hiervan beslaat de winkelfunctie circa 1100 m² bruto vloeroppervlak en het overige deel, circa 800 m² is ten behoeve van de bibliotheek. De Oudegracht behoort tot het A1-winkelgebied van de binnenstad van Utrecht. De toe te voegen nieuwbouw met een hoofdentree aan de zijde van de Oudegracht zal het ‘winkelrondje’ een extra impuls geven en versterken.

In de nieuwe situatie krijgt het gebouw een bruto vloeroppervlak van circa 17.927 m² bvo. In de 'Onderbouwing herontwikkeling voormalig postkantoor Neude' is een nadere beschrijving opgenomen.

Door de gecombineerde functies van bibliotheek, een publieke fietsenstalling, detailhandel en horeca zijn naast de bestaande hoofdentree nieuwe entrees noodzakelijk. 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 entreepartij. De entrees in de nieuwbouw maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de nieuwbouw.

Aan de zijde van de Drakenburgstraat wordt de bestaande keermuur voor een klein gedeelte ingekort om zodoende een opstelplaats voor vrachtverkeer te realiseren. Tevens worden een tweetal liften, die verzonken in het straatprofiel liggen, aangebracht ten behoeve van de expeditie. Door het verzonken aanbrengen zijn de liften alleen zichtbaar op het moment dat er sprake is van laden en lossen. 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.

Aan de zijde van de Oudegracht wordt een volume toegevoegd. Het trafogebouwtje aan deze zijde zal daarvoor worden afgebroken. Voor deze nieuwbouw is door de architect een uitgebreide studie gemaakt naar de maatvoering van de gebouwen aan de Oudegracht. De studie geeft inzicht hoe het nieuwe volume zich het beste kan verhouden tot het bestaande monumentale gebouw zonder dit 'weg te drukken'. Mede met de adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie Welstand & Monumenten is het resultaat dat de nieuwbouw zorgt voor een meer open uitstraling aan de zijde van de Oudegracht en de monumentale traptorens en kappen als onderdeel van het oude Postkantoor beleefbaar blijven.

De zelfstandige horecafunctie aan de Potterstraat draagt bij aan de levendigheid van de Potterstraat, ook buiten winkeltijden. Ook het bibliotheekcafé op de tweede verdieping, draagt tijdens de openingstijden van de bibliotheek bij aan de levendigheid in het gebied en is zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

De openbare ruimten rondom het plangebied worden gevormd door verkeers- en verblijfsgebieden. De bestrating wordt aangepast zodat deze aansluit bij de toegangen in de nieuwe situatie.

In de 'Toelichting wijze van bevoorraden voormalig Postkantoor Neude te Utrecht, d.d. 11 juli 2016 van Peutz (kenmerk KvdN/MBI/CJ/GA 16962-4-NO-002) is aangegeven hoe wordt voorzien in de expeditie waar goederen kunnen worden geladen en gelost. In de huidige situatie is de expeditie gelegen aan de Oudegracht en de Drakenburgstraat. De expeditie zal in de beoogde situatie aan de Drakenburgstraat worden geconcentreerd. Vrachtwagens met een asdruk groter dan 2 ton (met een maximale lengte van 9 meter) zullen aan de Neude-zijde kunnen laden en lossen. In de Drakenburgstraat zullen twee locaties met goederenheffers worden gerealiseerd voor de vrachtauto's/bestelbusjes met een asdruk minder dan 2 ton. De winkel op de hoek van de Oudegracht en de Potterstraat wordt zelfstandig en rechtstreeks bevoorraad.

Rijksmonument

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 vastgestelde waarden van het monument. 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. Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Uitvoeringsaspecten

Parkeren

Voor het parkeren gelden de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort. Ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige hoofdparkkantoor heeft Goudappel Coffeng een parkeerbalans opgesteld ter onderbouwing van het projectbesluit (kenmerk FTS032/Rta/0094.02 d.d. 21 maart 2016).

Nota Stallen en Parkeren

In de nota Parkeernormen Fiets en Auto zijn drie voor deze parkeerbalans relevante zaken vastgelegd:

- De te hanteren parkeernormen per functie (paragraaf 2.3 (fiets) en bijlage B1 van de Parkeernormen Fiets en Auto (auto) Parkeren)
- De mogelijkheid om af te wijken van de parkeereis als het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen. (paragraaf 5.2. van de nota Parkeernormen Fiets en Auto behorende bij de Nota Stallen en Parkeren)
- De mogelijkheid tot uitwisseling autoparkeernorm en fietsparkeernorm (paragraaf 5.2.2 van de nota Stallen en Parkeren)

Bij de herontwikkeling van het postkantoor is er sprake van een functiewijziging. In dat geval dient de rekenmethode uit paragraaf 5.1.1. (rekening houden met de parkeervraag van de bestaande legale situatie 'rechtens verkregen niveau') gevolgd te worden.

Parkeerbalans ASR / Goudappel

In de parkeerbalans van ASR / Goudappel is een overzicht opgenomen voor de bestaande en nieuwe situatie. Uit de berekening conform de rekenmethode uit paragraaf 5.1.1. van de nota Stallen en parkeren blijkt dat voor het bouwplan 45 parkeerplaatsen meer benodigd dan voor de huidige invulling (rechtens verkregen niveau). Zie berekening hieronder.

	Parkeereis
Huidige situatie	65
Bouwplan	110
Verschil	-45

Bij deze berekening heeft Goudappel- Coffeng voor de nieuwe situatie ook direct rekening gehouden met dubbelgebruik zoals omschreven in paragraaf 5.1.2. van de nota parkeernormen. De gehanteerde parkeernormen en rekenmethode komen overeen met die uit de nota Stallen en Parkeren.

Maatwerk

Op basis van de 'Nota Parkeernormen Fiets en Auto' kan de gemeente afwijken van de parkeereis als het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen. De gemeente heeft in hoofdstuk 5 enkele afwijkingsmogelijkheden al vooraf gedefinieerd (5.2.1). Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de parkeernormen (o.a. Uitspraak Bijenkorf 201300506, "Weliswaar kan de raad gemotiveerd afwijken van zijn gemeentelijke parkeernormen maar daarbij dient gemotiveerd te worden waarom de

voorgestane uitbreiding van het bruto vloeroppervlak aan winkel- en kantoorruimte kan plaatsvinden, terwijl de daartoe noodzakelijke parkeerplaatsen niet kunnen worden aangelegd.” De ontwikkelaar dient het maatwerk waarmee afgeweken wordt van de parkeernormen te onderbouwen.

In de vergunningaanvraag hanteren ASR / Goudappel in hun parkeerbalans voor twee zaken maatwerk die resulteren in een lagere parkeereis:

1. Gezien de ligging van het postkantoor aan de rand van het voetgangersgebied, aan een doorgaande fietsroute en het feit dat er een inpandige fietsenstalling gebouwd wordt, stelt men voor om gebruik te maken van de standaard afwijkingsmogelijkheid om 10% van de autoparkeerplaatsen om te zetten naar fietsparkeerplaatsen (voor elke vervallen autoparkeerplaats moet dan 1,5 fietsparkeerplaats gerealiseerd worden) conform paragraaf 4.2.2. van de 'Nota Parkeernormen Fiets en Auto'
2. De foodmarkt wordt een zogenaamde mandjes supermarkt gericht op voetgangers en fietsers. Er zijn geen mogelijkheden om met de auto bij de supermarkt te parkeren en/of met de auto te stoppen om boodschappen in te laden. Daarom stelt men voor de extra parkeerbehoefte als gevolg van deze foodmarkt eveneens in te vullen met fietsparkeerplaatsen.

Dit resulteert in de volgende vermindering van de parkeereis:

	Parkeereis
Resterende parkeereis	44,6
Algemene afwijkingsmogelijkheid omzetten fiets	Auto -11,0, Fiets + 17
parkeerplaatsen foodmarkt omzetten in fiets	Auto -23, Fiets + 35
Totaal	10,3

De parkeereis is o.a. berekend op basis van het rechtens niveau op grond waarvan voor een groot deel van de ontwikkeling al autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen voorhanden zijn in de omgeving. Het is aanvaardbaar om een groot deel van de resterende parkeerbehoefte in te vullen met fietsparkeerplaatsen gelet op de motivering onder 1 en 2. Dat betekent dus dat er in plaats van 45 maar 10 autoparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Realisering 10 autoparkeerplaatsen

In het rapport geeft ASR / Goudappel aan dat men de extra autoparkeervraag van 10 parkeerplaatsen gaat zoeken binnen 1.000 meter loopafstand van het postkantoor. Deze afstand is een eis uit de Nota Stallen en Parkeren. Dit wil men doen door parkeerplaatsen te huren en/of gebruik te maken van de restcapaciteit in het gebied binnen deze 1.000 meter. ASR moet voor afgifte van de omgevingsvergunning aantonen dat zij over deze 10 extra parkeerplaatsen kan beschikken.

Op basis van de parkeerbalans die door Goudappel Coffeng is opgesteld ter onderbouwing werkt de gemeente mee aan een maatwerkoplossing.

Fietsparkeren

Voor het bepalen van de fietsparkeervraag is in het rapport dezelfde methode gebruikt als die voor de auto. Dat wil zeggen de methode uit paragraaf 5.1.1. (rechtens verkregen niveau) plus rekening houden met dubbelgebruik waarbij het maatgevende moment dan bepalend is. Dit resulteert in onderstaande berekening van de fietsparkeervraag:

	Maatgevende fietsparkeervraag
Huidige situatie	256
Bouwplan	580
Saldo	324
Maatwerkoplossing auto	+ 52
Totaal	376 fietsparkeerplaatsen

Dit betekent dat er 376 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden voor het bouwplan. De berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen past binnen de kaders van de Nota Stallen en Parkeren, waarbij de gehanteerde methode van en de toepassing van het dubbelgebruik van fietsparkeerplaatsen aansluit bij de uitgangspunten van de nota.

Rondom het gebouw wordt de gelegenheid fietsen te parkeren herschikt in verband met de nieuwe toegangen. Er wordt uitgegaan van het huidige aantal fietsparkeerplaatsen. Fietsparkeerplaatsen ter plaatse van de nieuwe toegangen van het gebouw worden verplaatst.

Geluid en Expeditie

Alhoewel de functies die in het postkantoor komen doorgaans zonder bezwaar inpasbaar zijn in een woonomgeving is toch onderzoek gedaan naar het geluid van het laden en lossen, omdat dit geconcentreerd wordt aan een smalle straat, de Drakenburgstraat, waar ook wordt gewoond. Laden en lossen vindt hier overdag plaats met vrachtwagens en bestelbusjes, in de avond alleen met busjes. De omgeving wordt getypeerd als een gemengd gebied met een richtwaarde van 50 dB(A) overdag en 45 dB(A) in de avond.

Voor een prognose van de geluidsniveaus bij omliggende woningen is een geluidsonderzoek uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar (rapport 'Herontwikkeling postkantoor Neude te Utrecht Geluid in de omgeving ten gevolge van laad- en losactiviteiten na realisatie van maatregelen', Rapportnummer GA 16962-5-RA-004 d.d. 11 juli 2016, Peutz).

Daaruit blijkt dat bij de appartementen aan de Drakenburgstaat (in de Neudeflat) de geluidsniveaus van de laad- en losactiviteiten overdag 4 dB boven de richtwaarde van 50 dB(A) liggen. Per afzonderlijke inrichting zal de laad- en losactiviteit naar verwachting geen hoger geluidsniveau dan 50 dB(A) veroorzaken. Daarbij is aangenomen dat maatregelen worden getroffen, zoals stille laadbakken (Piek-Keur Certificaat) bij de vrachtwagens voor de 'foodmarkt' en het uitzetten van de vrachtwagenkoeling (of gebruik van stille koeling). Het expeditiedock op de hoek Drakenburgstraat en Neude wordt voorzien van stroomvoorziening voor de koelmotoren zodat leveranciers deze voorzieningen gebruiken en koelingsmotoren uit staan.

Op dit moment is geen zicht op maatregelen om de geluidsniveaus van laden en lossen verder terug te dringen. Vanwege verkeersveiligheid is, ondanks aanwezigheid van één of twee begeleiders, achteruitrijsignalering nodig. Het verplaatsen van de loslocatie voor een deel van de vrachtwagens naar elders is niet haalbaar.

Verdergaande maatregelen voor logistiek zoals minder leveringen, Stadsdistributie, stillere achteruitrijsignalering e.d. zijn pas te bepalen als de huurders bekend zijn. Dan zal de gemeente met de huurders in overleg gaan om de logistiek te optimaliseren.

Het geluidniveau van 54 dB(A) leidt bij de woningen tot een binnen-niveau dat niet hoger is dan de grenswaarde van 35 dB(A).

De overschrijding van de richtwaarde wordt in dit geval als acceptabel gezien.

Detailhandel is al mogelijk in het gehele gebouw, op basis van het bestemmingsplan. Ook in dat geval is laden en lossen van goederen noodzakelijk. De locatie bevindt zich in de binnenstad in het kernwinkelgebied met de daarbij behorende dynamiek.

Bij de planvorming is de wijze van bevoorraden verkeerskundig onderzocht. Dit heeft als resultaat dat de expeditie in hoofdzaak plaats zal vinden vanaf de zijde van de Drakenburgstraat. De wijze van bevoorraden is toegelicht in de notitie 'Toelichting wijze van bevoorraden voormalig Postkantoor Neude te Utrecht', d.d. 13 mei 2016 (kenmerk KvdN/MBI/CJ/GA 16962-4-NO-001).

Gezien de opzet van het gebouw is expeditie aan de zijde van de Drakenburgstraat een logische plek. Aan deze zijde van het rijksmonument is een nieuwe toegang voor goederen te realiseren met respect voor de monumentale waarden van het gebouw.

Piekniveaus in de avondperiode overschrijden de grenswaarde van het Activiteitenbesluit met 9 dB ten gevolge van het dichtslaan van de portieren van bestelauto's. Dit wordt als acceptabel beschouwd omdat ook nu al in deze straat auto's parkeren en autoportieren dichtslaan.

Door middel van milieuhandhaving worden bewoners voldoende beschermd tegen geluidhinder van het laden en lossen.

Expeditie

Doordat het laden en lossen wordt geconcentreerd in de Drakenburgstraat zal dit gedurende een groot deel van de dag plaats vinden. De Oudegracht, de Drakenburgstraat en de Neude kunnen op termijn tot het venstertijdengebied gaan behoren. In dat geval zal naar verwachting maatwerk nodig zijn voor de bevoorrading van het voormalige postkantoor.

Bedrijven en milieuzonering

Gezien de afstand van de (meldingsplichtige) activiteiten (horeca en foodmarkt) tot woningen en de resultaten uit het akoestisch onderzoek levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

De impact van het voornemen op de luchtkwaliteit wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking van de geplande ontwikkeling. In de 'Onderbouwing herontwikkeling voormalig postkantoor Neude' is hiervoor door Peutz een berekening gemaakt met de NIBM-tool. De NIBM-tool is een rekentool bedoeld voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Hiermee is op een eenvoudige en snelle manier bepalen of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Uit deze berekening blijkt dat de ontwikkeling "niet in betekende mate" bijdraagt aan de concentratie van stof in de buitenlucht. Derhalve hoeft formeel niet te worden onderzocht of de grenswaarden voor de luchtkwaliteitsbepalende stoffen worden overschreden

Het is reëel te verwachten dat een groot aandeel van de bezoekers van de verschillende functies (bibliotheek, horeca en detailhandel) gebruik zal maken van de fiets of het openbaar vervoer. Immers, de locatie is per fiets en openbaar vervoer zeer goed bereikbaar en met de auto minder goed. De auto-verkeersaantrekkende werking zal derhalve naar verwachting nog lager zijn dan getoond in worstcase berekening volgens de NIBM-tool.

Bodem

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte bodemonderzoek is een 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. Uit de toetsing blijkt dat op plaatsen waar de bestaande bebouwing wordt uitgebreid bodemonderzoek moet worden verricht conform de NEN5740. Ook op plaatsen waar het souterrain wordt uitgebreid of verdiept moet bodemonderzoek worden verricht. Hiervoor wordt een voorwaarde opgenomen in de vergunning.

Externe veiligheid

Uit de 'Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling voormalig postkantoor Neude' van Peutz blijkt dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Tevens vindt op korte afstand geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Milieu-effectrapportage

Uit de 'Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling voormalig postkantoor Neude' van Peutz blijkt dat er geen m.e.r. beoordeling hoeft plaats te vinden. Hoewel geen sprake is van een overschrijding van de drempelwaarde is wel sprake van een activiteit die wordt genoemd onder onderdeel D. In dit geval zou een vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd dienen te worden. Bij deze beoordeling komen dezelfde milieuaspecten aan de orde die in het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing inzichtelijk zijn gemaakt. Op basis van de Europese criteria en relevante wet- en regelgeving kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen activiteiten niet zullen leiden tot "aanzienlijke milieugevolgen". Er hoeft derhalve geen m.e.r.-beoordeling plaats te vinden, dan wel een milieueffectrapport (MER) te worden opgesteld als bedoeld in de Wet milieubeheer.

Flora en fauna

Uit de door ingenieursbureau Tauw uitgevoerde Quickscan, d.d. 24 maart 2016, van de aanwezige flora en fauna is gebleken dat een nader onderzoek naar de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis en laatvlieger noodzakelijk was. Op basis van de 'Notitie beschermde soorten Postkantoor Neude te Utrecht', d.d. 13 september 2016, van Bureau Waarden burg B.V. ecologie en Landschap, is gebleken dat het plangebied geen betekenis heeft als vaste nestplaats voor huismus en gierzwaluw of als vaste rust- en verblijfplaats (inclusief foerageergebied en vliegroutes) voor vleermuizen. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient bij werkzaamheden rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedende vogels.

Bomen

Binnen het projectgebied staan geen bomen.

Water

Uit de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er ten gevolge van het bouwplan geen nadelig effect op de waterhuishouding is te verwachten.

Kabels en leidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig.

Archeologie

Met betrekking tot archeologie wordt een afzonderlijke procedure gevolgd.

Duurzaamheid

Er wordt een inspanning geleverd om verbouwing van het Rijksmonument duurzaam uit te voeren. In de huidige staat heeft het pand energielabel D (op één punt na is er zelfs sprake van klasse E). Het opnieuw gebruiken van het bestaande gebouw kan op zich als duurzaam worden aangemerkt. Voor het gebouw wordt Energielabel C als maximaal haalbaar beschouwd. Dit komt omdat de monumentale waarden van het gebouw in stand worden gehouden en omdat het gebouw een publiek karakter heeft waarbij veel mensen makkelijk naar binnen en buiten moeten kunnen gaan.

Er worden verschillende maatregelen genomen. De wanden van het souterrain, de vloer van de hal en het dak worden geïsoleerd en het gebouw wordt, waar nodig, voorzien van zonwering om de benodigde koeling te beperken. Daarnaast wordt HR++ glas toegepast met betere ZTA-waarden.

Daarnaast wordt het gebouw aangesloten op de stadsverwarming.

Een deel van de te treffen maatregelen is afhankelijk van de uiteindelijke afbouw waarvoor de huurders verantwoordelijk zijn. De initiatiefnemer zal de huurders wijzen op de energiebeperkende maatregelen, zoals het toepassen van aanwezigheidsdetectie en/of dagschakeling, ledverlichting, spaarlampen e.d., en hen verzoeken zoveel mogelijk maatregelen door te voeren. Voor wat betreft de bibliotheek zal er sprake zijn van een klimaatlabel B (dit verschilt per ruimte) en gestreefd wordt naar energielabel C.

Gezondheid

Met de voorgenomen functies zal in het pand geen 'langdurig verblijf' plaatsvinden (zoals o.a. in woningen en scholen het geval is). Vanuit gezondheidsoogpunt gelden daardoor geen extra voorwaarden aan het pand. Het gebouw is goed te voet en per fiets bereikbaar, wat uitnodigt tot bewegen. Daarnaast vervult de bibliotheek een ontmoetingsfunctie centraal in de stad.

Het Rijksmonument is voor iedereen toegankelijk; zowel voor mensen met als zonder beperking. Vanaf de Oudegrachtzijde en vanaf de Neude sluiten de entrees aan op het straatniveau. De bibliotheek is te bereiken via de entree aan de Neude. De bibliotheek zal toegankelijk worden voor iedereen, overeenkomstig het VN verdrag Handicap/ Agenda 22, zodat iedereen gebruik kan maken van de diensten van de bibliotheek. De verdiepingen van de bibliotheek zijn voor iedereen per lift bereikbaar. Om een goede bereikbaarheid voor mensen met een beperking te realiseren vindt overleg plaats tussen de bibliotheek en het Solgu (Stedelijk overleg lichamelijk gehandicapten Utrecht). De horecagelegenheid aan de Potterstraat kan door mensen met een beperking worden bereikt via de bibliotheek. Het souterrain is vanaf de ingang aan de Potterstraat bereikbaar via een trap. Via de ingang aan de Potterstraat kunnen mensen met een beperking de lift nemen naar het souterrain. De fietsenstalling is bereikbaar vanaf de Neude via een hellingbaan. De entree van de winkels aan de Oudegrachtzijde bevindt zich op straatniveau. Voor de winkels op de verdieping is het wenselijk dat deze ook voor iedereen toegankelijk zijn. Het is de verantwoordelijkheid van de ondernemers om ervoor zorg te dragen dat de winkels bereikbaar zijn.

Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de herontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben een exploitatieovereenkomst gesloten.

Planschade

Ten behoeve van de aanvraag is de 'Risicoanalyse planschade met betrekking tot de herontwikkeling van het voormalige postkantoor aan de Neude 11 te Utrecht', d.d. juni 2016, opgesteld door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken. Hieruit blijkt dat als gevolg van de herontwikkeling van het

voormalige postkantoor geen te vergoeden indirecte planschade is te verwachten op basis van artikel 6.1 Wro. In de exploitatieovereenkomst is ook het verhaal van planschade opgenomen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft reeds in een vroegtijdig stadium omwonenden geïnformeerd over het beoogde voornemen en overleg gevoerd met de gemeente.

Op 6 november 2014 heeft de gemeenteraad in de motie 'Tijd voor heldere keuzes: maak samen een haalbaar plan voor de Centrale Bibliotheek' het college verzocht om samen met de Stichting Bibliotheek Utrecht een realistisch alternatief plan uit te werken voor huisvesting van de Centrale Bibliotheek.

Op 26 juni 2015 heeft het college het startdocument en de intentieovereenkomst "Herontwikkeling Postkantoor Neude met centrale bibliotheek" vastgesteld, waarin de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Postkantoor zijn vastgelegd. Deze documenten zijn besproken tijdens de gecombineerde commissievergadering van 8 september 2015.

Op 26 mei 2016 zijn de visie "Utrecht 'maakt kennis' met de bibliotheek van de 21e eeuw" en het bijbehorende "Ondernemingsplan 2016–2020 de Bibliotheek Utrecht; ondernemend en programmerend voor de stad" besproken in de gemeenteraad. De visie en de functionele criteria voor het ondernemingsplan zijn toen vastgesteld.

Conclusie

De herontwikkeling van het voormalige postkantoor is een door de gemeente gewenste ontwikkeling die recht doet aan het bijzondere karakter van het rijksmonument en de centrale ligging in de binnenstad. Daarbij vormt de geplande winkelfunctie in de uitbreiding aan de zijde van de Oudegracht een versterking van het kernwinkelgebied. De uitbreiding sluit aan bij de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan die de mogelijkheid biedt om het gehele bestemmingsvlak te bebouwen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de geldende wettelijke kaders en het daarmee samenhangende beleid. In verband met de uitvoering van het plan wordt een aantal voorwaarden verbonden aan de vergunning. De omgevingsvergunning voor het afwijkende planologische gebruik kan voor dit initiatief worden verleend.

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.

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.

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 bouwheider.
 - 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 sleutelkuis, 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 ontstopningsstukken 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 (gemeenteground) 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 hoofdpstkantoor 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 aanbrengen 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

Aan: de leden van de gemeenteraad

Behandeld door	T. Timmerman	Datum	11 oktober 2016
Doorkiesnummer	030 – 28 63655	Ons kenmerk	16.507618
E-mail	t.timmerman@utrecht.nl	Onderwerp	Planologische procedure Postkantoor Neude
Bijlage(n)	4	Verzonden	
Uw kenmerk			
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Op 28 juni 2016 informeerden wij u per brief (16.505368) over de planologische procedure voor de Herontwikkeling van het Postkantoor op de Neude. A.s.r. Vastgoed Vermogensbeheer (hierna: “ASR”) heeft op 25 maart 2016 een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Met deze brief geven wij een toelichting op de ontwerpvergunning en ons verzoek aan de raad om een specifieke (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van het pand aan de Neude 11 met een bibliotheek- (inclusief ondersteunende horeca en kantoor), detail-, horeca- en fietsparkeerfunctie, waardoor het mogelijk wordt om een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te starten.

Geheimhouding

Op de bijlage anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) hebben wij permanente geheimhouding opgelegd. Wij hebben dit gedaan conform artikel 55 lid 1 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet. De anterieure overeenkomst bevat bedrijfs- en financiële gegevens van ASR die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt. Daarnaast kan openbaarmaking van de overeenkomst de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties schaden en leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar en eigenaar van het voormalige postkantoor. De geheimhouding is gebaseerd op de artikel 10 lid 1 sub c en artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

De ambitie

Het voormalig Postkantoor wordt her ontwikkeld en (beperkt) uitgebreid aan de zijde van de Oudegracht, waar een souterrain wordt gerealiseerd en nieuwbouw is beoogd. De nieuwbouw krijgt de dezelfde hoogte als het bestaande gebouw en biedt de mogelijkheid om deze zijde van het pand meer te betrekken bij het winkelgebied aan de Oudegracht. Het trafogebouwtje aan de Oudegrachtzijde wordt daarvoor afgebroken. Als bijlage is de ontwerp-vergunning en de ruimtelijke onderbouwing

toegevoegd. Na de herontwikkeling worden in het pand de volgende functies gevestigd: bibliotheek inclusief ondersteunende horeca (ca. 8969 m²) en kantoor (ca. 633 m²), horeca (ca. 264 m²), detailhandel (ca. 5596 m²), waaronder een foodmarkt (ca. 2011 m²) en een (publieke) fietsenstalling in het souterrain. (ca. 1346 m²).

De planologische procedure

Zoals wij u in juni 2016 hebben laten weten wordt de herontwikkeling van het Postkantoor op verzoek van ASR planologisch mogelijk gemaakt via een afwijkingsbesluit Omgevingsvergunning en niet via een procedure om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De door de raad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen is voor dit initiatief niet bruikbaar. Bovendien willen we de raad proactief betrekken bij dit omvangrijke en bijzondere project. Wij vragen u daarom om een specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven. Tevens verzoeken wij u om de coördinatieregeling, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen, zodat het besluitvormingsproces voor de diverse omgevingsvergunningen wordt gecoördineerd en de vergunningen samen ter inzage worden gelegd. ASR heeft hiertoe een verzoek ingediend. Aangezien het voormalige postkantoor een rijksmonument betreft, is voor de wijzigingen in en aan het pand en de sloop van het bijgebouw ook een verklaring van geen bedenkingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vereist. De Rijksdienst heeft reeds een positieve ontwerpverklaring afgegeven waarbij ook de sloop van het bijgebouw is meegenomen. Daarnaast heeft ASR een verzoek om ontheffing ingediend in het kader van de Flora en Faunawet bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Het vervolg van het planologische traject ziet er als volgt uit:

- Indien u besluit om een specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven en een coördinatiebesluit te nemen wordt de ontwerp omgevingsvergunning (inclusief specifieke verklaring van de raad) gedurende 6 weken ter inzage gelegd;
- Vervolgens besluit het college over de op het ontwerp ingediende zienswijzen. Indien er een (procedurele) zienswijze over de specifieke verklaring wordt ingediend, wordt de raadscommissie Stad en Ruimte hierover gehoord. Daarna volgt besluitvorming op de vergunningaanvraag door het college;
- Deze beslissing op de vergunningaanvraag is gedurende zes weken voor beroep vatbaar;
- Als de vergunning kan worden verleend treedt deze zes weken na publicatie van de beslissing in werking.

Aanvullende besluiten

Om de herontwikkeling van deze bijzondere locatie mogelijk te maken, hebben wij een aantal aanvullende besluiten genomen, onder voorbehoud dat de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Deze besluiten betreffen:

1. het benutten van de afwijkingsmogelijkheid uit de Nota Stallen en Parkeren;
2. de bevoorrading van het Postkantoor na herontwikkeling;
3. het instemmen met de overschrijding van geluidniveaus;
4. het Flora- en Fauna onderzoek;
5. het energielabel C als streefwaarde;
6. de sloop van het bijgebouw.

Ad. 1 het benutten van de afwijkingsmogelijkheid uit de Nota Stallen en Parkeren

De Nota Stallen en Parkeren biedt het college in bijlage 1 de mogelijkheid om af te wijken van de parkeereis voor autoparkeerplaatsen als het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen. Een van de vooraf in de Nota gedefinieerde afwijkingsmogelijkheden betreft de mogelijkheid om in het A1-gebied bij een ontwikkeling af te wijken van de parkeereis als extra fietsparkeerplaatsen (dus meer plaatsen dan normaal) worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat voor elke vervallen autoparkeerplaats anderhalve fietsparkeerplaats meer gerealiseerd moet worden. Deze substitutie is voor 10% van de parkeereis mogelijk. Gezien de ligging van het Postkantoor aan de rand van het voetgangersgebied, aan een doorgaande fietsroute en het feit dat er een inpandige fietsenstalling gebouwd wordt, maakt ASR gebruik van de mogelijkheid om 10% van de autoparkeerplaatsen om te zetten naar fietsparkeerplaatsen.

Daarnaast biedt de Nota de mogelijkheid om een specifieke afwijkingsmogelijkheid, maatwerkoplossingen, toe te passen. Gezien de rijks monumentale status van het pand, waar het niet wenselijk en mogelijk is om parkeerplaatsen te realiseren, in combinatie met de publieke invulling van het pand door het vestigen van de centrale bibliotheek, vinden wij het toepassen van een specifieke maatwerkoplossing in dit geval aanvaardbaar voor de in het pand te vestigen foodmarkt. Deze zogenaamde 'mandjes supermarkt' is gericht op voetgangers en fietsers. Er zijn geen mogelijkheden om met de auto bij de supermarkt te parkeren en/of met de auto de boodschappen te laden. Daarom wordt de autoparkeernorm voor deze foodmarkt eveneens omgezet naar fietsparkeerplaatsen. Als voorwaarde aan de vergunning wordt toegevoegd dat de te vestigen foodmarkt ook enkel een 'mandjes supermarkt' mag zijn. Uiteindelijk resulteert dit in een vermindering van de parkeereis met 34 autoparkeerplaatsen.

Gezien de jurisprudentie dienen de resterende autoparkeerplaatsen voldoende structureel en duurzaam beschikbaar te zijn binnen 1.000 meter loopafstand van het Postkantoor. In de parkeergarage Kruisstraat zijn voldoende plekken structureel en duurzaam beschikbaar zijn op tijden, dat het nodig is voor de parkeervraag van deze ontwikkeling.

Ad. 2 de bevoorrading van het Postkantoor

De expeditie zal vooral plaats vinden in de Drakenburgstraat. Gezien de opzet van het gebouw is dit een logische plek. Er is al een toegang voor goederenvervoer. Voor de herontwikkeling van het Postkantoor wordt op de hoek Drakenburgstraat en Neude een laadpunt ingericht, met twee hefplatform's. Voor de vrachtwagens wordt uitgegaan van laden en lossen tussen 07:00 uur en 19:00 uur. Voor één winkelunit is het mogelijk om te laden en lossen met bestelbusjes op de hoek Oudegracht en Potterstraat. Aangezien hier geen woningen dichtbij liggen, willen we op deze locatie zoveel mogelijk in de avond en nacht laden en lossen. Met dit besluit faciliteren we deze mogelijkheid. Zodra meer huurders van het pand bekend zijn, gaat de gemeente met deze huurders in overleg om de logistiek voor het gehele pand te optimaliseren. Mochten op termijn venstertijden worden ingevoerd voor het gebied Oudegracht, Drakenburgstraat en de Neude, dan past de voorgestelde bevoorrading daar niet binnen. In dat geval is maatwerk noodzakelijk voor de bevoorrading van het Postkantoor.

Ad. 3 het instemmen met de overschrijding van geluidsniveaus

Uit een geluidsonderzoek, dat een prognose geeft van de geluidsniveaus blijkt dat de geluidsniveaus bij de appartementen aan de Drakenburgstraat (in de Neudeflat) overdag overschreden worden, ook met de maatregelen die worden opgelegd, zoals stille laadbakken (Piek-Keur Certificaat). Op dit moment is geen zicht op maatregelen om de geluidsniveaus van laden en lossen verder terug te dringen. Bij de ruimtelijke afweging, die is gemaakt ten aanzien van de inpasbaarheid van deze functie, is geconcludeerd dat op basis van de gevelwering van de betreffende appartementen een binnen niveau van 35 dB(A) gegarandeerd wordt, waarmee aan het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan wordt.

Vanwege verkeersveiligheid is, ondanks aanwezigheid van begeleiders, een achteruitrijsignalering nodig. Mogelijke vergaande maatregelen voor logistiek zijn pas te bepalen zodra de huurders bekend zijn. Wij hebben daarom besloten om in te stemmen met een overschrijding van de richtwaarde langtijdgemiddelde geluidniveau overdag met 4 dB en in te stemmen met een overschrijding van de grenswaarde van piekniveaus in de avondperiode met 9 dB, waarbij een maatwerkvoorschrift wordt opgesteld. Daarbij wegen we ook mee dat de piekniveaus in de avondperiode het gevolg zijn van het dichtslaan van portieren van bestelauto's. In de Drakenburgstraat worden nu al auto's geparkeerd, waarbij autoportieren worden dichtgeslagen.

Ad. 4 het Flora- en Fauna onderzoek

Op basis van de aangeleverde onderzoeken blijkt dat het plangebied geen functie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen of een nestplaats is voor de huismus of de gierzwaluw. Op basis van de huidige gegevens zijn geen mitigerende maatregelen nodig. ASR heeft de onderzoeksrapporten verzonden aan de Rijksdienst, met het verzoek te bevestigen dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is. De Rijksdienst heeft 8 weken de tijd om de aanvraag te behandelen en de ter inzage legging van de ontwerpvergunning moet hierop wachten. Gezien de uitkomst van het Flora- en Fauna onderzoek stellen wij voor om de ontwerpvergunning, indien de gemeenteraad dit wenst, hangende de beoordelingsperiode bij de Rijksdienst te bespreken in de commissievergadering.

Ad. 5 het energielabel C als streefwaarde

ASR streeft ernaar om de bibliotheek te ontwikkelen op basis van het Energielabel C. Zij doet dit door een document aan te leveren die bij de uiteindelijke besluitvorming over de vergunning betrokken zal worden.

ASR heeft aangegeven de wanden van het souterrain, de vloer van de hal en het dak te isoleren en het gebouw te voorzien van zonwering om de benodigde koeling te beperken. Daarnaast wordt HR++ glas toegepast, wordt in de gevel van de nieuwbouw aan de Oudegracht minder glas toegepast dan waarvan in eerdere planvorming was uitgegaan en wordt het gebouw aangesloten op stadsverwarming.

Verder worden in de nieuwbouw (met uitzondering van de loopbruggen en aansluitingen op het bestaande pand op de tweede verdieping) geen uitlopende materialen toegepast. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in 2020 energieneutraal te bouwen, waarbij rekening gehouden moet worden met materiaalgebruik, energie, waterverbruik en mobiliteit. Het Postkantoor is een Rijksmonumentaal pand, waardoor het niet te vermijden is dat er compromissen gesloten moeten worden op het gebied van energiezuinigheid of van milieubelasting van de te gebruiken materialen. Daarbij vormt het energielabel en de klimaatklasse geen grond om een vergunning te weigeren.

Ad.6 de sloop van het bijgebouw

De locatie ligt in een gebied met archeologische verwachting of waarde. Er moet een archeologisch bodemonderzoek plaatsvinden, waarvoor proefsleuven gegraven moeten worden. Op een gedeelte van het terrein waar deze proefsleuven gegraven moeten worden, staat nu nog het bijgebouw (trafogebouwte). Mede gezien de beoogde sloop van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht geldt voor de vergunning een uitgestelde inwerkingtreding van 6 weken. Om geen vertraging op te lopen heeft ASR de gemeente gevraagd om voorbij te gaan aan deze uitgestelde inwerkingtreding, zodat het bijgebouw vroegtijdig kan worden gesloopt en het archeologisch onderzoek kan worden gestart. Gezien de onomkeerbare gevolgen van de sloop hebben wij besloten om niet akkoord te gaan met het verzoek om de omgevingsvergunning onverwijld in werking te laten gaan en de uitgestelde inwerkingtreding van 6 weken te handhaven.

Overeenkomsten met ASR

ASR zal het rijks monumentale pand aan de Neude 11 her ontwikkelen. De gevraagde medewerking vanuit de gemeente is publiekrechtelijk (vergunningverlening) en privaatrechtelijk van aard. Het privaatrechtelijk meewerken van de gemeente aan de ontwikkeling is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst, zie bijlage 3) waarin ook de planschadeverhaalovereenkomst is opgenomen. De gemaakte afspraken maken een financieel en economisch haalbare ontwikkeling mogelijk, zowel voor de ontwikkelende partij als de gemeente. Zoals eerder in deze brief aangegeven hebben wij op de anterieure overeenkomst geheimhouding opgelegd.

Openbare gemeenschappelijke fietsenstalling.

In samenwerking met ASR realiseren we openbare een fietsenstalling voor 700 plekken. De Neude is één van de zes hotspots in de stad, waar de fietsparkeerdruk hoog is en waar, vanuit het Actieplan Utrecht Fietst, gezocht is naar een geschikte oplossing. De tijdelijke stalling in de Neudeflat was al een groot succes en krijgt nu dus een vervolg in het voormalig Postkantoor. Ook deze stalling zal de eerste 24 uur gratis zijn, worden aangesloten op de P-route fiets en werken met het gemeentelijke check-in/check-out systeem. Voor de fietser die even snel een boodschap wil doen, komen er fietsparkeervakken op straat beschikbaar. De Pop Up Parking op het plein zal naar verwachting niet meer nodig zijn. ASR richt in het souterrain een fietsenstalling in, om te voldoen aan de fietsparkeereisen uit de Nota Stallen en Parkeren. Daarnaast is een huurovereenkomst tussen de gemeente en ASR in voorbereiding voor de huur van extra m2 in het souterrain om zo extra fietsstallingsplekken te realiseren. Gemeente Utrecht wil de gecombineerde fietsenstalling van 700 plekken als één grote volwaardige openbare fietsenstalling aan de Neude exploiteren. Dit betekent dat de gemeente de fietsenstalling, net als de andere openbare fietsenstallingen in de stad, op 'een hoger niveau' open houdt, dan op basis van de Nota Stallen en Parkeren noodzakelijk is: een bemenste in plaats van een onbemenste stalling en langere openingstijden, aansluitend bij de vraag. ASR en gemeente Utrecht spannen zich in om zo snel mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor de fietsenstalling, waarbij beide partijen streven naar een afronding voor het eind van het jaar. Wij zullen u hierover nader informeren.

Tenslotte

ASR heeft schriftelijk aangegeven, dat zij akkoord is met de voorgestelde procedure en de besluiten, die aan het college voorgelegd zijn.

Burgemeester en Wethouders

Datum 11 oktober 2016
Ons kenmerk 16.507618



Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

STREKT TER VERVANGING

Voorstel aan de raad

Specifieke verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit voormalige postkantoor (Neude 11)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning een specifieke (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van het pand aan de Neude 11 met een bibliotheek- (inclusief ondersteunende horeca en kantoor), detail-, horeca- en fietsparkeerfunctie waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure (afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten
2. Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn en het college van burgemeester en wethouders te mandateren alle verdere besluiten/beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn om de omgevingsvergunning met de activiteit afwijken te kunnen verlenen
3. Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning, de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren
4. Deze herontwikkeling te verwerken in de toekomstige herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad"
5. Goedkeuring te geven aan de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst)
6. De door het college opgelegde permanente geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen, [voor zover deze bedrijfsgegevens bevatten en financiële gegevens over de exploitatie van de fietsenstalling](#), conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen
7. [De door het college opgelegde tijdelijke geheimhouding van de financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied, totdat het gebied is heringericht en opgeleverd door de aannemer aan de gemeente, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen](#)

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Drs. G.G.H.M. Haanen

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Context

Op 25 maart 2016 heeft ASR Vastgoed Vermogensbeheer (ASR) een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van het bestaande pand Neude 11 (voormalig postkantoor) aan de zijde van de Oudegracht ná sloop van het bestaande bijgebouw (trafogebouw), het bouwen van hefplateau's aan de Drakenburgstraat, het aanpassen van de gevels alsmede voor het gebruiken van het pand ten behoeve van detailhandel, een maatschappelijke functie (bibliotheek), horeca en een inpandige openbare fietsenstalling. In verband met de bouwwerkzaamheden is verder nog een aanvraag voor inneming openbare grond (IOG/APV-vergunning) ingediend.

De vergunningaanvraag heeft derhalve betrekking op een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, het wijzigen van een rijksmonument en het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht, alsmede inname van openbare grond (IOG/APV-vergunning). Omdat dit plan niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is tevens een omgevingsvergunning nodig met de activiteit afwijken (artikel 2.12 eerste lid 1 onder a sub 3 Wabo).

De vergunningaanvraag van ASR is op onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad". Voordat een vergunning kan worden verleend, dient daarom een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven. Aangezien het voormalige postkantoor een rijksmonument betreft, is voor de wijzigingen in en aan het pand en de sloop van het bijgebouw ook een verklaring van geen bedenkingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vereist. De Rijksdienst heeft reeds een positieve ontwerpverklaring afgegeven waarbij ook de sloop van het bijgebouw is meegenomen. Daarnaast heeft ASR een verzoek om ontheffing ingediend in het kader van de Flora en Faunawet bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Na de herontwikkeling in het pand zullen daarin de volgende functies worden gevestigd: bibliotheek inclusief additionele horeca (ca. 8969 m²) en kantoor (ca. 633 m²), horeca D2 (ca. 264 m²), detailhandel (ca. 5596 m²) waaronder een foodmarkt (ca. 2011 m²) en een (publieke) fietsenstalling in het souterrain (ca. 1346 m²).

Om de vestiging van de bibliotheek in dit gebouw mogelijk te maken en te bepalen onder welke voorwaarden, is op 26 juni 2015 het startdocument en de intentieovereenkomst "Herontwikkeling Postkantoor Neude met centrale bibliotheek" door het college vastgesteld (15.506184). In deze documenten, die besproken zijn tijdens de gecombineerde commissievergadering van 8 september 2015, zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Postkantoor vastgelegd.

Daarnaast zal het gebouw beperkt worden uitgebreid. Op het terreindeel langs de Oudegracht, aan de achterzijde van het oude postkantoor, zal tot vier meter beneden maaiveld een souterrain worden gerealiseerd en is nieuwbouw beoogd. De nieuwbouw krijgt dezelfde hoogte als het bestaande gebouw en biedt de mogelijkheid om deze zijde van het pand meer te betrekken bij het winkelgebied aan de Oudegracht. Het trafogebouwkje aan deze zijde zal daarvoor worden afgebroken. Als bijlage is de ontwerp-vergunning en de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (bijlage 1 en 2).

Raad:

Beslispunt

- 1 Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning een specifieke (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van het pand aan de Neude 11 met een bibliotheek- (inclusief ondersteunende horeca en kantoor), detail-, horeca- en fietsparkeerfunctie waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten

Argumenten

1.1 Voordat een vergunning kan worden verleend, dient een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven

De vergunningaanvraag van ASR is op onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad". De strijdigheden hebben met name betrekking op de uitbreiding van het pand buiten het bouwvlak (aan de zijde van de Oudegracht), een functiewijziging ten behoeve van de bibliotheek in het souterrain en de begane grond, het realiseren van horeca en het maken van een openbare fietsenstalling. Daarnaast is het verboden binnen de dubbelbestemming "Waarde-Beschermde stadsgezicht" zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Verder is de geplande uitbreiding van het pand aan de zijde van de Oudegracht buiten het bouwvlak gelegen en worden aan de zijde van de Drakenburgstraat goederenheffers gepland ten behoeve van de bevoorrading van het pand. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, maar op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag deze omgevingsvergunning enkel worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. De raad heeft hiervoor in 2010 een algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Aangezien de herontwikkeling van het voormalige postkantoor en de verplaatsing van de centrale bibliotheek, op deze plek in de binnenstad, belangrijke thema's zijn die de algemene verklaring overstijgen, is het college van mening dat er in dit specifieke geval geen gebruik kan worden gemaakt van deze algemene verklaring. Derhalve wordt de raad, in dit specifieke geval, om een separate verklaring van geen bedenkingen gevraagd. Bovendien wil het college de raad proactief betrekken bij dit omvangrijke en bijzondere project.

1.2 De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een "goede ruimtelijke ordening". De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die hiervoor de argumentatie geeft. In dit document wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke aspecten (zoals monumenten, geluid en parkeren) en de relevante beleidskaders. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de voorwaarden die hieraan in artikel 5.20 Bor zijn gesteld. De ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp-vergunning is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Tevens sturen wij u de door de gemeente opgestelde ruimtelijke afweging (bijlage 3).

1.3 De herontwikkeling van het voormalige postkantoor is een positieve ontwikkeling voor dit deel van de historische binnenstad

Het plangebied wordt omsloten door de Oudegracht, de Potterstraat, de Neude en de Drakenburgstraat. Deze locatie is uitermate geschikt om als "scharnierfunctie" te fungeren tussen deze straten. In de huidige situatie is de hoofdingang van het pand gesitueerd aan de Neude-zijde. Aan de zijde van de Oudegracht en de Potterstraat heeft het gebouw een gesloten karakter. De potentiële scharnierfunctie wordt nu niet optimaal benut.

In het voorliggende plan bestaat het voornemen om het gebouw in ondergeschikte mate uit te breiden aan de Oudegracht-zijde, waardoor het pand vanaf de gracht toegankelijk wordt gemaakt. In de bestaande zijbeuken aan de kant van de Potterstraat worden in de gevel een tweetal entrees met etalages gerealiseerd, waardoor deze straat aan de zuidzijde een extra impuls krijgt. Daarnaast worden er ramen in de gevel gemaakt waardoor, het pand een meer open uitstraling krijgt.

De aangevraagde wijzigingen maken het gebouw zeer goed toegankelijk voor publiek en

versterken zo de scharnierfunctie. Het pand kan als gevolg hiervan een volwaardig onderdeel gaan uitmaken van het kernwinkelgebied in het historische centrum. Om de scharnierfunctie verder te optimaliseren, wordt het pand aan de grachtzijde voorzien van winkel(s). Het pand wordt daarmee, ook gezien vanaf de Potterstraat en de Oudegracht, een echte blikvanger.

1.4 De herontwikkeling zorgt voor versterking van het winkelgebied

De herontwikkeling met detailhandel en horeca (additionele horeca en horeca D2) past binnen het ontwikkelingskader Detailhandel en het ontwikkelingskader Horeca. Het betreft een ontwikkeling op een strategische locatie binnen het compacte winkelgebied van Utrecht. Deze functionele toevoeging versterkt de structuur en het functioneren van het winkelgebied; de relatie met het Neude wordt versterkt en aan de Oudegrachtzijde zorgt de ontwikkeling voor het doortrekken van de winkelfunctie. De ontwikkeling zorgt met name voor een versterking van het kernwinkelgebied en het A1 winkelrondje. Tevens sluit de ontwikkeling aan bij het convenant 'De Rode Loper uit' (2016 – 2020) dat is gesloten tussen de gemeente Utrecht en Centrummanagement Utrecht.

1.5 Het gebouw blijft openbaar toegankelijk

De herontwikkeling van dit monumentale pand is een kans om dit beeldbepalend gebouw in het centrum van Utrecht een nieuwe langjarige maatschappelijke functie te geven met een publiek karakter, waardoor het pand ook ná de functie als postkantoor openbaar toegankelijk blijft.

Kanttekeningen

1.1 De aanvrager wil geen herziening van het bestemmingsplan door de raad maar wil een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan

De aanvrager heeft gekozen voor een planologische procedure met een projectbesluit (omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in plaats van een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de betrokkenheid van de gemeenteraad beperkt blijft tot het verstrekken van een verklaring van geen bedenkingen. Indien de raad geen specifieke verklaring van geen bedenkingen afgeeft zal de gevraagde vergunning echter geweigerd moeten worden.

Beslispunt

- 2 Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn en het college van burgemeester en wethouders te mandateren alle verdere besluiten/beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn om de omgevingsvergunning met de activiteit afwijken te kunnen verlenen

Argumenten

2.1 De proceduredtijd kan hiermee worden ingekort

Formeel geeft het bevoegd orgaan pas na de terinzagelegging de definitieve verklaring van geen bedenkingen af. Ook indien geen zienswijzen worden ingediend. De wet biedt echter de mogelijkheid om deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn, indien geen zienswijzen worden ingediend die specifiek betrekking hebben op de verklaring. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de raad ná terinzagelegging van de ontwerpvergunning nogmaals om een definitieve verklaring van geen bedenkingen te vragen. Hiermee wordt de proceduredtijd verkort. Hiertoe dient het bevoegd orgaan, in dit geval de gemeenteraad, specifiek te besluiten. Indien dit niet door de raad wordt besloten, dan moet de aanvraag nogmaals aan de raad worden voorgelegd.

Kanttekeningen

- 2.1 De gemeenteraad heeft geen rol in de verdere besluitvorming over de herontwikkeling van het Postkantoor
Omdat een planologische procedure met een projectbesluit wordt gevolgd, blijft de betrokkenheid van de gemeenteraad beperkt tot het verstrekken van een verklaring van geen bedenkingen. Door nu een gedegen en zorgvuldige afweging te maken, is een verdere rol van de gemeenteraad in het proces niet vereist.

Besispunt

- 3 Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning, de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren

Argumenten

- 3.1 Coördinatie komt de transparantie en duidelijkheid van de procedure ten goede
Voordat het project kan worden gerealiseerd, dienen de nodige besluiten te worden genomen en procedures te worden gevolgd. De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, het afwijken van het bestemmingsplan, het wijzigen van een rijksmonument en het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht en op een APV-vergunning voor inname openbare grond. Om inzicht en duidelijkheid te creëren, is het wenselijk om het besluitvormingsproces te coördineren. ASR heeft ook hiervoor een verzoek ingediend. De raad kan besluiten de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de diverse besluiten die benodigd zijn voor de herontwikkeling van het voormalige postkantoor. Dit coördinatiebesluit houdt in dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, samen met de andere omgevingsvergunningen en de APV-vergunning voor inname openbare grond ter inzage worden gelegd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Na besluitvorming worden de gecoördineerde voorbereide besluiten gelijktijdig bekend gemaakt en kan hiertegen beroep worden ingesteld.
Al deze besluiten zijn voorwerp van één beroepsprocedure (artikel 8.3 Wro) en de beroepstermijn vangt tegelijk aan. Dit biedt meer inzicht voor belanghebbenden nu slechts één ontwerp-vergunning ter inzage wordt gelegd en in beroep slechts één gerechtelijke procedure wordt gevoerd. Belanghebbenden hoeven zich daardoor maar op één procedure te richten.

Kanttekeningen

- 3.1 Bij een gegrond beroep heeft dit rechtgevolgen voor alle gecoördineerde besluiten
De gecoördineerde besluiten worden verleend als één vergunning. Mocht bij een eventuele beroepsprocedure een van de beroepsgronden gegrond wordt verklaard, dan heeft dit rechtsgevolgen voor alle gecoördineerde besluiten.
- 3.2 Op één moment wordt de ontwerp-vergunning ter inzage gelegd
Voor belanghebbenden geldt als nadeel, dat zij maar één periode hebben om zienswijzen kenbaar te maken. Daartegenover staat dat belanghebbenden maar één procedure hoeven te voeren waarin zij op alle onderdelen van de vergunning kunnen reageren.
- 3.3 Tegen een coördinatiebesluit staan geen rechtsmiddelen open
Het coördinatiebesluit is niet appellabel; hiertegen staat geen bezwaar of beroep open. Uiteraard bestaat wel de mogelijkheid om tegen de verleende vergunning in beroep te gaan.
- 3.4 De mogelijkheid om een vergunningaanvraag alsnog separaat te vergunnen blijft bestaan
Indien blijkt dat bepaalde vergunningaanvragen om technische redenen niet gelijktijdig met

het gecoördineerde besluit ter visie kan worden gelegd, blijft de mogelijkheid bestaan om deze aanvraag separaat te vergunnen. Deze vergunning doorloopt dan een aparte procedure, zoals ook geldt voor de archeologievergunning.

Beslispunt

- 4 Deze herontwikkeling te verwerken in de toekomstige herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad"

Argumenten

- 4.1 Op de derde verdieping van het pand zal de bibliotheek worden gevestigd
De aanvrager acht het ter voorkoming van eventuele discussie wenselijk dat de raad uitspreekt voornemens te zijn het aantal vierkante meters aan detailhandel op de derde verdieping bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad" te verminderen (overeenkomstig deze omgevingsvergunning).

Kanttelingen

- 4.1 Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning betekent niet dat het bestemmingsplan ook wijzigt
Het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' is vrij recent vastgesteld (18 februari 2010, onherroepelijk 25 januari 2012). Op dit moment bestaat niet de verwachting dat de raad op korte termijn een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad vast zal stellen.

Beslispunt

- 5 Goedkeuring te geven aan de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst)

Argumenten

- 5.1 In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met ASR Vastgoed Vermogensbeheer
ASR Vastgoed Vermogensbeheer zal het rijksmonumentale pand aan de Neude herontwikkelen. De gevraagde medewerking vanuit de gemeente is publiekrechtelijk (vergunningverlening) en privaatrechtelijk van aard. Het meewerken van de gemeente aan deze ontwikkeling is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (bijlage 4). De planschadeverhaalsovereenkomst is in de anterieure overeenkomst opgenomen. De gemaakte afspraken maken een financieel en economisch haalbare ontwikkeling mogelijk, zowel voor de ontwikkelende partij als de gemeente.

Beslispunt

- 6 De door het college opgelegde permanente geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen, voor zover deze bedrijfsgegevens bevatten en financiële gegevens over de exploitatie van de fietsenstalling, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen

Argumenten

- 6.1 De anterieure overeenkomst bevat deels bedrijfs- en financiële gegevens die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt en deels financiële gegevens waarvan openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties kan schaden
Alhoewel de gemeente streeft naar transparantie, wegen de specifieke (financiële)



Gemeente Utrecht

belangen, zoals hiervoor beschreven, in dit geval zwaarder. Daarom wordt besloten om de anterieure overeenkomst en bijlagen, voor zover deze bedrijfsgegevens bevatten en financiële gegevens over de exploitatie van de fietsenstalling, permanent niet openbaar te maken.

De bedrijfs- en financiële gegevens van de ontwikkelaar die in de anterieure overeenkomst worden genoemd zijn vertrouwelijk aan de gemeente verstrekt. De gemeente mag deze gegevens niet openbaar maken. Permanente geheimhouding van de van financiële gegevens over de exploitatie van de fietsenstalling is nodig om te voorkomen dat het onderhandelingsresultaat in dit dossier leidend wordt voor een eventuele aanhuur van fietsstallingsplaatsen op andere locaties, waarmee de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties wordt geschaad en derden onevenredig worden bevoordeeld.

~~De anterieure overeenkomst bevat bedrijfs- en financiële gegevens van de ontwikkelaar die vertrouwelijk aan de gemeente zijn verstrekt. Er moet geheimhouding worden opgelegd aan de anterieure overeenkomst, omdat openbaarmaking van de gegevens de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties kan schaden en leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar en eigenaar van het voormalige postkantoor. Geheimhouding van de anterieure overeenkomst is permanent van toepassing.~~ De geheimhouding is gebaseerd op de volgende bepalingen in de Wet openbaarheid van bestuur (Wob);

- artikel 10, lid 1, sub c: het betreft bedrijfs- en fabricagegegevens, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld;
- artikel 10, lid 2, sub b: bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- artikel 10, lid 2, sub g: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Beslispunt

- 7 De door het college opgelegde tijdelijke geheimhouding van de financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied, totdat het gebied is heringericht en opgeleverd door de aannemer aan de gemeente, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen

Argumenten

- 7.1 De financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied bevat financiële gegevens, waarvan openbaarmaking vóórdat het gebied is heringericht het financiële belang van de gemeente kan schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de ontwikkelaar

De geheimhouding is gebaseerd op de volgende bepalingen in de Wet openbaarheid van bestuur (Wob):

- artikel 10, lid 2, sub b: bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- artikel 10, lid 2, sub g: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

MEMO

Datum	11 november 2016
Behandeld door	G. Timmerman
Doorkiesnummer	030 – 28 63655
E-mailadres	t.timmerman@utrecht.nl
Kenmerk	16.508975
Onderwerp	Aanvullende informatie geheimhouding bijlage bij raadsvoorstel 'voormalig Postkantoor'

Geachte leden van de raad,

Op 27 oktober heeft de heer Eggermont – bij de bekrachtiging van de geheimhouding van die het college heeft opgelegd op de bijlage exploitatieovereenkomst bij het raadsvoorstel 'Specifieke verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit voormalige postkantoor (Neude 11)' – verzocht om aanvullende informatie over de onderbouwing van de permanente geheimhouding.

De redenen voor de geheimhouding zijn primair gelegen in de financiële gegevens in de nog te sluiten huurovereenkomst voor de fietsenstalling en de financiële bijdrage voor de herinrichting van de openbare ruimte. De permanente geheimhouding betreft de financiële gegevens uit de huurovereenkomst voor de fietsenstalling, om te voorkomen dat het onderhandelingsresultaat in dit dossier leidend wordt voor een eventuele aanhuur van fietsstallingsplaatsen op andere locaties. De geheimhouding van de financiële bijdrage voor de herinrichting van het openbaar gebied kan tijdelijk zijn, totdat het openbaar gebied is heringericht en opgeleverd door de aannemer aan de gemeente. Te zijner tijd kan de geheimhouding gedeeltelijk worden opgeheven. Het raadsvoorstel wordt vóór agendering in de gemeenteraad hierop aangescherpt.

Een volledige openbaarmaking van de exploitatieovereenkomst en de daarin vermelde financiële verplichtingen kan leiden tot een onevenredige benadeling van de gemeente.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Matser, W.F. (Wilfred)
Kenmerk	16.506334
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	8 december 2016
Jaargang en nummer	2016 105

Specifieke verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit voormalige postkantoor (Neude 11)

besluit

1. Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning een specifieke (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van het pand aan de Neude 11 met een bibliotheek- (inclusief ondersteunende horeca en kantoor), detail-, horeca- en fietsparkeerfunctie waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten
2. Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief te laten zijn en het college van burgemeester en wethouders te mandateren alle verdere besluiten/beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn om de omgevingsvergunning met de activiteit afwijken te kunnen verlenen
3. Op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning, de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren
4. Deze herontwikkeling te verwerken in de toekomstige herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad"
5. Goedkeuring te geven aan de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst)
6. De door het college opgelegde permanente geheimhouding van de anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) inclusief bijlagen conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen
7. De door het college opgelegde tijdelijke geheimhouding van de financiële bijlage voor de herinrichting van het openbaar gebied, totdat het gebied is heringericht en opgeleverd door de aannemer aan de gemeente, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 8 december 2016

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen