

Utrecht Vastgoed Verhuur B.V.  
T.a.v. [REDACTED]  
Nachtegaalstraat 60 BS  
3581 AL UTRECHT



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

Datum 1 juli 2014  
Ons kenmerk HZ\_WABO-13-18416  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 02 JUL 2014  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Balijelaan 2 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 31 oktober 2013 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-13-18416. Ons besluit over uw aanvraag voor het verbouwen van bedrijfsruimte tot 11 woningen op de begane grond heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

#### 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

Gedurende zes weken 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 gemaakt. In het aanhangsel bij deze vergunning leest u hoe wij deze zienswijzen bij dit besluit hebben betrokken.

#### Inwerkingtreding

Na het verstrijken van de beroepstermijn (van zes weken) treedt dit besluit in werking. De beroepstermijn begint te lopen één dag nadat dit besluit bekend is gemaakt aan de aanvrager. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen. U mag pas gebruik maken van deze vergunning nadat de beroepstermijn ongebruikt 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 uitspraak heeft kunnen doen. Indien het beroep gegrond wordt verklaard dan is het mogelijk dat wij het besluit moeten herroepen en een nieuw besluit moeten nemen, wat een wijziging of weigering van uw aanvraag kan betekenen.

Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op de website [www.utrecht.nl/baliebwo](http://www.utrecht.nl/baliebwo)

#### Beroep aantekenen tegen dit besluit

Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland. Voor het al dan niet digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

Wij wijzen u op het feit dat beroepschriften binnen zes weken door de rechtbank moeten zijn ontvangen. De termijn van zes weken vangt aan één dag na de publicatie van dit besluit. Het tijdig indienen van het beroep voorkomt dat de rechtbank moet besluiten om een beroepschrift niet in behandeling te nemen.

Een beroepschrift moet ten minste het volgende bevatten:

- de naam en het adres van de indiener, bij voorkeur ook een telefoonnummer dat overdag te bereiken is;
- de datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht; hierbij moeten de verzenddatum en het kenmerk van het besluit worden vermeld of een kopie van dit besluit worden meegestuurd;
- de gronden van het beroep.

#### Publicatie besluit

Wij publiceren dit besluit op de volgende website: [www.officielebekendmakingen.nl](http://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](http://www.utrecht.nl/bouwtoezicht)

Daarnaast moeten de werkzaamheden gereed worden gemeld. Hiervoor kunt u contact opnemen met de inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving [REDACTED]:  
[REDACTED]

#### Betaling leges

Zoals wij in eerdere correspondentie hebben aangegeven, zijn de bouwkosten van de door u aangevraagde bouwwerkzaamheden gecontroleerd aan de hand van de kengetallenlijst. De door u opgegeven bouwkosten pasten echter niet binnen de toelaatbare afwijking van de normberekening.

U bent daarom in de gelegenheid gesteld om een opgave van de bouwkosten conform het normblad NEN 2631 in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft u niet tijdig of geen gebruik gemaakt. Wij hebben dus geen inzicht verkregen in de onderliggende berekening van de door u opgegeven bouwkosten.

Conform de beleidsregel "vaststellen maatstaf leges bouwkosten" wordt het legesbedrag, dat op grond van de legesverordening verschuldigd is, op grond van de normberekening bij definitieve aanslag vastgesteld. De hoogte van dit bedrag is € [REDACTED]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [REDACTED]  
[REDACTED]

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

✓  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

## Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 1 juli 2014 aan Utrecht Vastgoed Verhuur B.V voor het project het verbouwen van bedrijfsruimte tot 11 woningen op de begane grond op het adres Balijelaan 2 te Utrecht.

### Beoordeling zienswijzen

Tegen het bouwplan zijn 2 zienswijzen ingediend.

*1 Reclamant is van mening dat uit de publicatie niet kan worden opgemaakt of de juiste procedure wordt gevoerd. Hij komt tot de conclusie dat het plan, wegens de vestiging van woningen, in strijd is met het bestemmingsplan en dat het bestemmingsplan geen binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid biedt. Tevens komt hij tot de conclusie dat niet met toepassing van de kruimelgevallenregeling van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat daarvoor het aantal woningen gelijk moet blijven. Reclamant komt vervolgens tot de conclusie dat uitsluitend de regeling ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo voor het nemen van een afwijkingsbesluit overblijft.*

*Reclamant leidt uit zijn conclusie dat de procedure, zoals beschreven is in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, moet worden gevolgd af dat de omgevingsvergunning van een goede ruimtelijke onderbouwing voorzien moet zijn en dat een verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Reclamant is van oordeel dat het een en ander, net als het in procedure brengen van een bestemmingsplan of een (ontwerp)projectafwijkingsbesluit, niet uit de publicatie blijkt.*

### Gemeentelijke reactie:

#### *Met betrekking tot de procedure*

De conclusie van reclamant dat de omgevingsvergunning alleen met toepassing van de planologische afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan worden verleend is juist. In de ontwerp-omgevingsvergunning is aangegeven dat wij voornemens zijn om met toepassing van deze regeling de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo schrijft voor dat een omgevingsvergunning die met toepassing van vermelde ontheffingsprocedure moet worden voorbereid een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. De ruimtelijke onderbouwing heeft gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning en de overige op de aanvraag betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen.

#### *Met betrekking tot de publicatie*

Op 18 april 2014 is het bouwplan, overeenkomstig artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht, op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) gepubliceerd. In de publicatie is aangegeven dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage liggen en dat gedurende deze periode een zienswijze kan worden ingediend. Hiermee is aan de wettelijk voorgeschreven voorschriften voldaan. Reclamant had de ontwerpvergunning en alle op de aanvraag betrekking hebbende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, bij de Balie Bouwen Wonen en Ondernemen kunnen inzien. Het is een misverstand dat de stukken ook digitaal kunnen worden ingezien.

#### *Met betrekking tot de verklaring van geen bedenkingen*

De gemeenteraad heeft van haar bevoegdheid ex artikel 6.5 lid 3 Bor gebruik gemaakt om categorieën gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Voor de realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden en de daaruit voorkomende bouwactiviteiten is een aparte verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad, zoals artikel 6.5 lid 1 Bor voorschrijft, niet vereist. Dit hebben wij alsnog wel in onderhavige omgevingsvergunning opgenomen.

*2 Reclamant is van mening dat de ruimtelijke onderbouwing niet aan de te stellen eisen voldoet: a. de aanvraag is niet getoetst aan het rijksbeleid, de Provinciale Verordening en de provinciale structuurvisie;*

- b. de aanvraag is niet aan het aspect 'water', de archeologische waardenkaart, flora en fauna, luchtkwaliteit en relevante wet- en regelgeving getoetst;*  
*c. de aanvraag is niet, zoals artikel 6.18 Bor voorschrijft, aan het waterschap, de provincie en het rijk voor advies voorgelegd. Uit de geraadpleegde stukken blijkt niet dat vooroverleg niet noodzakelijk is;*  
*d. een door de gemeenteraad vastgesteld exploitatieplan ontbreekt. Een tussen de gemeente en de aanvrager gesloten planschadeverhaalsovereenkomst is naar het oordeel van reclamant niet voldoende.*

Gemeentelijke reactie:

- a. Het bouwplan is niet in strijd met rijks- en provinciaal beleid. Wij hebben dit in de ruimtelijke onderbouwing nader aangegeven.
- b. In de ruimtelijke onderbouwing hebben wij met betrekking tot de aspecten 'water', 'archeologie' en 'flora en fauna' aangegeven dat deze niet van toepassing zijn. Wij hebben dit naar aanleiding van de zienswijze in de ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht. Dat het veranderen van de huidige functie naar wonen voor het aantal verkeersbewegingen geen significante stijging of afname tot gevolg heeft en dat het plan dan ook geen betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit heeft op de 'Luchtkwaliteit' is naar onze mening in de ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd. Voor zover reclamanten verwijzen naar relevante wet- en regelgeving is het ons niet bekend welke wet- en regelgeving wordt bedoeld.
- c. De minister van VROM heeft in een brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders aangegeven over welke nationale belangen met het Rijk vooroverleg moet plaatsvinden. Het gaat bijvoorbeeld om de ontwikkeling van (grote) infrastructurele werken. Vooroverleg met het Rijk is op basis daarvan niet vereist. De provincie heeft in de 'Uitvoering nieuwe beleidslijn Wro' een overleglijst gevoegd. Op basis van deze overleglijst is overleg niet noodzakelijk. De uitkomsten van het vooroverleg met het Hoogheemraadschap hebben wij nader in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven.
- d. De zienswijze heeft betrekking op kostenverhaal. Voor zover hier sprake van is, kan dit in een overeenkomst worden geregeld. In dat geval, of als kostenverhaal anderszins verzekerd is, kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien. Aangezien het bouwplan een particulier initiatief is en een kleinschalig karakter heeft, kan worden volstaan met een planschadeverhaalsovereenkomst. De kosten voor het in behandeling nemen en het beoordelen van de aanvraag worden door de leges gedekt. Van overige kosten is geen sprake. Wij zijn dan ook van mening dat kostenverhaal verzekerd is en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

*3. Reclamanten zijn van mening dat in het gebied sprake is van een hoge parkeerdruk en dat het toestaan van 11 extra woningen en de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte een onevenredige belasting voor dit gebied is. Daarnaast wijzen reclamanten erop dat op grond van artikel 2.5.30 van de Utrechtse bouwverordening parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Naar het oordeel van reclamanten is ten onrechte geen parkeeronderzoek gedaan waaruit blijkt dat dit gebied in de piekmomenten dergelijke parkeerdruk aankan. Reclamanten wijzen erop dat in de ruimtelijke onderbouwing de parkeeraspecten niet belicht zijn.*

Gemeentelijke reactie:

Het is juist dat artikel 2.5.30 van de Utrechtse bouwverordening bepaalt dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Lid 2 van vermeld artikel bepaalt echter dat deze eis niet geldt als aan de vigerende parkeernota wordt voldaan. Voor de vraag of aan de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren 2013 wordt voldaan, dient de parkeerdruk van de oorspronkelijke en de nieuwe situatie met elkaar te worden vergeleken.

Het pand aan de Balijelaan 2 was oorspronkelijk als wijkcentrum (136,7m<sup>2</sup>) en detailhandel (322m<sup>2</sup>) in gebruik. Op grond van de Nota Stallen en Parkeren 2013 geldt voor een wijkcentrum een parkeernorm van 0,85 (min.) en 3,0 (max.) per 100m<sup>2</sup> en voor detailhandel van 2,3 (min.) en 3,7 (max.) per 100m<sup>2</sup>. Uitgaande van de maximale parkeerdruk bedraagt de totale parkeerdruk: 16 parkeerplaatsen (4 voor het wijkcentrum en 12 voor detailhandel).

Het bouwplan voorziet in de vestiging van 11 woningen tot maximaal 55m<sup>2</sup>. Hiervoor geldt op grond van de Parkeernota 2013 een parkeernorm van 0,43 (min.) en 0,8 (max.). Gelet op het aantal woningen zal de totale parkeerdruk 9 (11 x 0,8) gaan bedragen. Dit betekent dat de parkeersituatie in vergelijking met de bestaande situatie verbetert. Aan de geldende parkeernormen wordt aldus voldaan.

Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op de website [www.utrecht.nl/baliebwo](http://www.utrecht.nl/baliebwo)

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de parkeeraspecten weliswaar niet specifiek belicht, maar in de concept-omgevingsvergunning is aangegeven dat het bouwplan aan de vigerende parkeernota voldoet. Met bovenstaande toelichting op de parkeernormen is naar onze mening voldoende gemotiveerd dat aan de voorgeschreven parkeernormen wordt voldaan. In extra parkeervoorzieningen hoeft daarom niet te worden voorzien.

*4. Reclamanten begrijpen niet dat met de toevoeging en splitsing van woningen wordt ingestemd. Zij wijzen op het facetbestemmingsplan Woningsplitsing waarin voor onder andere het bestemmingsplan 'Rivierenwijk' het splitsen van woningen niet meer is toegestaan. Reclamanten zijn van mening dat het facetbestemmingsplan vertrouwen heeft gewekt.*

Gemeentelijke reactie:

Reclamanten gaan er ten onrechte vanuit dat van woningsplitsing sprake is. Dit is echter niet het geval. Van woningsplitsing is sprake als bestaande woningen in 2 of meer zelfstandige wooneenheden worden opgedeeld. Onderhavig pand is echter niet als één of meerdere zelfstandige wooneenheden in gebruik. Na uitvoering van het bouwplan worden 11 nieuwe zelfstandige wooneenheden aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit is niet in strijd met het facetbestemmingsplan Woningsplitsing. Reclamanten hebben dan ook onjuiste conclusies uit het Facetbestemmingsplan getrokken.

*5. Reclamanten geven aan dat de verbouwing voor zeer veel extra overlast zal zorgen voor de omwonenden. Reclamanten wijzen op geluids- en parkeeroverlast. Daarnaast vrezen reclamanten voor waardedaling (planschade) van hun woningen.*

Gemeentelijke reactie:

Wij zijn vanzelfsprekend van mening dat eventuele overlast tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk moet worden beperkt. Helaas kan overlast tijdens de uitvoering van werkzaamheden nooit helemaal worden voorkomen. Dit is inherent aan de uitvoering van bouwwerkzaamheden. De overlast zal echter slechts van tijdelijke aard zijn. Daarnaast zal moeten worden voldaan aan de bepalingen die het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de voorkoming van bouwhinder voorschrijft. Als reclamanten van mening zijn dat de uitvoering van het bouwplan tot waardedaling leidt, kunnen zij een vordering tot planschade indienen.

*6. Reclamanten wijzen erop dat op de plek waar nu volgens de tekeningen een schuur gepland is, feitelijk een appartement gebouwd wordt. Aangezien er een redelijk vermoeden is dat niet volgens de aanvraag gebouwd wordt, is volgens reclamanten sprake van een directe weigeringsgrond.*

Gemeentelijke reactie:

Het is niet toegestaan om in afwijking van een verleende omgevingsvergunning te bouwen. Als na vergunningverlening blijkt dat een appartement gerealiseerd wordt dat niet vergund is, kan daartegen handhavend worden opgetreden. Wij hebben geen aanleiding om er op voorhand vanuit te gaan dat in afwijking van de vergunning zal worden gebouwd. Dat bij reclamanten die indruk bestaat, biedt geen aanleiding en/of juridische titel om de aanvraag te weigeren.

*7. Reclamanten zijn van mening dat het pand, dat oorspronkelijk een oude buurtkerk was, cultuurhistorische waarden heeft. Deze gaan door de beoogde verbouwing verloren.*

Gemeentelijke reactie:

Het pand is in de jaren '20 van de vorige eeuw als wijkgebouw van de hervormde gemeente met catechisatie- en vergaderruimte opgericht. De vraag of in het pand nog herkenbare waardevolle elementen van het oorspronkelijke interieur aanwezig zijn, speelt bij de vraag of medewerking aan het bouwplan kan worden verleend geen rol. Het pand is namelijk niet als gemeentelijk of rijksmonument aangewezen zodat voor de uitvoering van het bouwplan een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijks- of gemeentelijk monument niet vereist is.

*8. Reclamanten zijn van mening dat de mogelijkheid om omwonenden bij het project te betrekken tot een minimum is beperkt en dat de initiatiefnemer zelfs al zonder vergunning met bouwen is begonnen. Daarnaast wijzen zij erop dat het plan niet digitaal te raadplegen is, terwijl dergelijke plannen naar het oordeel van reclamanten op ruimtelijke plannen gepubliceerd moeten worden. De gang van zaken verdient naar het oordeel van reclamanten niet de schoonheidsprijs.*

Gemeentelijke reactie:

Wij hechten er groot belang aan dat een initiatiefnemer, voordat hij een vergunning aanvraagt, de omgeving daarover inlicht en zo nodig overleg heeft. Als dit achterwege blijft, heeft dit tot gevolg dat omwonenden pas als een aanvraag door de gemeente ter inzage wordt gelegd daar kennis van kunnen nemen en daarop kunnen reageren. Vooroverleg is niet wettelijk voorgeschreven en kunnen wij niet afdwingen. Overigens heeft de aanvrager ons laten weten dat hij wel degelijk omwonenden van zijn plannen op de hoogte heeft gesteld en dat hij hierop positieve reacties heeft ontvangen. Als reclamanten dit anders hebben ervaren, valt dit te betreuren.

Wij zijn ervan op de hoogte dat de bouwwerkzaamheden al zijn begonnen voordat de initiatiefnemer over de vereiste omgevingsvergunning beschikte. Wij keuren deze gang van zaken uitdrukkelijk af en hebben hem hier ook op aangesproken. Op 7 april 2014 is door een inspecteur de bouw met onmiddellijke ingang stilgelegd. Deze bouwstop is op 8 april 2014 schriftelijk bevestigd. Gelijktijdig is een dwangsbesluit opgelegd waarmee het verbod is opgelegd om de werkzaamheden te hervatten. Het is ons niet bekend dat sindsdien nog vergunningplichtige werkzaamheden zijn uitgevoerd. Wij kunnen ons overigens wel voorstellen dat de initiatiefnemer daarmee het vertrouwen van omwonenden heeft geschaad. Wij delen echter de mening van reclamanten niet dat de verkeerde procedure is opgestart.

Zoals wij reeds in onze reactie op punt 1 hebben aangegeven bestaat bij reclamanten ten onrechte het beeld dat alle stukken digitaal moeten kunnen worden geraadpleegd. Dit is niet het geval. Reclamanten hebben tijdens de periode dat het bouwplan ter inzage lag alle stukken aan de Balie Bouwen Wonen en Ondernemen kunnen inzien.

*9 Eén van de reclamanten is naburig ondernemer van het buurtwinkelcentrum. Hij wijst erop dat het betreffende pand het geografische middelpunt is van de gezamenlijke Rivieren- en Dichterswijk, alsmede van het buurtwinkelcentrum kop Vondellaan, Balijeplein en kop Rijnlaan. Reclamant is van mening dat een commerciële invulling op de begane grond de samenhang biedt tussen enerzijds de grote Albert Heijnen overige winkels overzijde kop Vondellaan (Kruidvat/Scheer&Foppen) en anderzijds de speciaalzaken (apotheek, slagerij, bakkerij, visboer, boekhandel, bloemist e.d.) vanaf Balijelaan 6 richting kop Rijnlaan. Een maatschappelijke en/of commerciële invulling van het pand op de begane grond is naar het oordeel van reclamant daarom van groot belang.*

*Reclamant geeft aan dat dit standpunt door de Afdeling Economische zaken wordt onderkend. Reclamant verwijst hiervoor naar een e-mail uit januari 2011. Zij hebben zich juist recentelijk nog ingespannen om de bedrijfsmatige en maatschappelijke bestemming van het object te verbreden met o.a. zorg. Versterking van het buurtwinkelcentrum is noodzakelijk om het belangrijke aanbod van buurtvoorzieningen en werkgelegenheid in de komende jaren op peil te kunnen houden.*

Gemeentelijke reactie:

Het winkelgebied Balijelaan/Rijnlaan is een historisch gegroeid winkelcentrum dat in de detailhandelsnota is aangeduid als een wijkwinkelcentrum. De kern van het winkelcentrum ligt aan de Rijnlaan. Als gevolg van de crisis is er op diverse plaatsen sprake van leegstand, met name aan de Balijelaan. Het betreffende pand staat ook al een aantal jaren leeg. Het aaneengesloten winkelfront zoals dat in het bestemmingsplan aan de Balijelaan wordt nagestreefd is daarom niet langer houdbaar. Daarbij komt dat het pand gedeeltelijk al een woonfunctie heeft. Het is om deze redenen te prefereren om af te wijken van het bestemmingsplan en een nieuwe invulling te kunnen geven aan het pand, en zo leegstand te voorkomen.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn wij bevoegd om van het bestemmingsplan af te wijken. Het bestemmingsplan, dat uit 2007 dateert en uitgaat van het behoud van het winkelfront aan de Balijelaan, springt niet meer voldoende in op de huidige ontwikkelingen. Dit uitgangspunt behoeft aanpassing. Het bestemmingsplan is namelijk in planologisch opzicht achterhaald en noopt in verband met de huidige economische ontwikkelingen tot bijstelling. Onverkort vasthouden aan dit uitgangspunt en rigide toepassing van het bestemmingsplan leidt na de huidige financiële crisis tot ongewenste leegstand. In deze omstandigheden achten wij het gerechtvaardigd om ten behoeve van het vestigen van woningen van het bestemmingsplan af te wijken. Bovendien wordt hiermee voldaan aan de wens om meer starterswoningen te realiseren.

In vermelde e-mail wordt door een medewerker aangegeven dat vanuit de Afdeling Economische Zaken is aangedrongen op versterking van het winkelgebied richting de Albert Heijn. Wij zien niet in dat de inhoud van deze e-mail ertoe zou moeten leiden dat alsnog medewerking aan het bouwplan wordt ontzegd. In deze e-mail wordt slechts het standpunt van de Afdeling Economische Zaken verwoord. Bovendien dateert de e-mail van 2011 en dekt het niet meer de huidige opvattingen ten aanzien van de ontwikkelingen van het plangebied.

Overigens wijzen wij erop dat vermelde e-mail bij reclamant nimmer tot het gerechtvaardigd vertrouwen heeft kunnen leiden dat de niet-woonfunctie van het pand nooit zou wijzigen. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is nodig dat aan het college toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegde derde, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Hiervan is al geen sprake nu uit de e-mail overduidelijk blijkt dat niet namens het college maar slechts door de Afdeling Economische Zaken in eerste instantie dit standpunt is ingenomen.

*10. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met de Detailhandelsnota waarin voor deze locatie op de begane grond Detailhandel is aangegeven. Reclamant wijst erop dat in het verlengde daarvan een aantal jaar terug met forse Rijkssubsidie ten behoeve van stimulering van de winkelomgeving en werkgelegenheid het Balijeplein onderhanden genomen: het verbeteren van de oversteken en het inperken van rijbanen, de verplaatsing van de bushalte ten behoeve van de realisatie van meer (kort-) parkeerplaatsen, luxere stoeptegels gelegd en verbreding van het trottoir.*

Gemeentelijke reactie:

Het is juist dat het winkelcentrum Rijnlaan/Balijelaan in de Detailhandelsnota wordt beschreven als locatie voor nieuwe initiatieven en projecten met betrekking tot (o.a.) winkels met een goed toekomstperspectief. De Detailhandelsnota dateert echter uit april 2000, toen de economische vooruitzichten nog gunstig waren. Sindsdien zijn de economische omstandigheden sterk gewijzigd en is het toekomstperspectief van het winkelcentrum veel minder rooskleurig. In het Ontwikkelingskader Detailhandel Utrecht 2012 wordt dit onderkend en wordt aangegeven dat het



winkelcentrum economisch in zwaar weer verkeert. Bovendien zijn er eerdere initiatieven geweest voor nieuwe invullingen van het pand die passen in een winkelcentrum. Hiervoor is ook al eerder vergunning verleend. De ontwikkelingen bleken echter niet haalbaar en zijn niet gerealiseerd.

*10. Reclamant is van mening dat de begane grond van het betreffende object geschikt is voor maatschappelijke en/of commerciële invulling en dat de eigenaren geen of nauwelijks initiatieven hebben ondernomen om het object een invulling te geven binnen de vigerende omgevingsvergunning.*

Gemeentelijke reactie:

Wij zijn van mening dat eerder voldoende pogingen zijn ondernomen om het pand een binnen het bestemmingsplan passende functie te geven. Deze ontwikkelingen bleken echter niet haalbaar en zijn niet gerealiseerd. Langdurige leegstand leidt tot achteruitgang van het plangebied. Wij gaan ervan uit dat ook dit voor reclamant geen wenselijke ontwikkeling is.

Conclusie:

Na afweging van de in het geding zijnde belangen, komen wij tot het oordeel dat aan de belangen bij uitvoering van het bouwplan doorslaggevende betekenis moet worden gegeven.

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Overwegingen en besluiten

- Het bouwplan is in overeenstemming met het ter plaatse geldende facetbestemmingsplan "Woningsplitsing II".
- Het bouwplan is in strijd met artikel 4 lid 1b van het bestemmingsplan "Rivierenwijk".
- Het bouwplan voldoet aan de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren 2013.

### *Het volgende is besloten*

- Af te wijken van artikel 4 lid 1b van de bij het bestemmingsplan "Rivierenwijk" behorende voorschriften conform artikel 2.12 lid 1 sub a3 van de Wabo. De overwegingen en onderliggende redenen voor deze afwijking zijn vastgelegd in de bij deze vergunning behorende Ruimtelijke Onderbouwing. Bij deze afwijking kon worden afgezien van het vragen van een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad aangezien deze een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft vastgesteld waar het onderhavige bouwplan in past.

### Voorschriften

#### Algemene voorschriften

- Voor alle hierna te noemen stukken die voor nadere beoordeling moeten worden ingediend geldt het volgende: is de aanvraag via het Omgevingsloket Online (OLO) ingediend dan moeten deze gegevens via dit digitale loket worden toegezonden. Is de aanvraag op papier ingediend dan moeten deze gegevens in papieren vorm (in enkelvoud en voorzien van het kenmerk van de vergunning) worden ingediend, ter attentie van de eerder genoemde buiteninspecteur van Toezicht & Handhaving.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning worden uitgevoerd. Indien gebouwd wordt in afwijking van deze vergunning zal handhavend worden opgetreden.
- U moet de start van de bouwwerkzaamheden tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: [www.utrecht.nl/bouwtoezicht](http://www.utrecht.nl/bouwtoezicht)
- Hierbij wordt goedkeuring gegeven aan het constructieprincipe. Uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden dienen de definitieve constructiegegevens ter goedkeuring te worden ingediend.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

#### Voorschriften Bouwbesluit

##### *Voorschriften brandveiligheid*

- Drangers op woningdeuren uitvoeren als vrijloop-deurdrangers;
- Deuren naar de opslag en berging zijn onderdeel van een brandwerende scheiding en moeten zelfsluitend worden uitgevoerd;
- Raam van de functieruimte van appartement 7 moet brandwerend van buiten naar binnen worden uitgevoerd. Indien de overkapping in de tuin open is moet de brandwerendheid tweezijdig (ook van binnen naar buiten) worden uitgevoerd.

##### *Overige voorschriften Bouwbesluit*

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



#### Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan er 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 Call Center van de gemeente Utrecht 030 - 286 0000).
- Wij kunnen de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken als u niet binnen 26 weken een begin maakt met de bouwwerkzaamheden (artikel 2.33, tweede lid, onder a Wabo).
- Deze vergunning wordt verleend 'behoudens rechten van derden'. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de bouwwerkzaamheden eventueel kunnen belemmeren.

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

02 JUL 2014

Nr.

BZWO - 13 - 18416

de

Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht

Formuliersversie  
2013.01

# Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	1053247
Aanvraagnaam	Balijelaan 2&2A 11 appartementen
Uw referentiecode	-
Ingediend op	31-10-2013
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het omzetten van een bedrijfsruimte / begane grond wijkgebouw naar 11 zelfstandige wooneenheden, wijzigen kozijnen achtergevel
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Geen
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Overige niet noodzakelijk

## Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
Bezoekadres:	Voor informatie kunt u terecht bij de balie BWO Openingstijden 9.00 tot 17.00 uur maandag t/m vrijdag. Rachmaninoffplantsoen 61 te Utrecht
Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	030 286 4802
E-mailadres algemeen:	bwo@utrecht.nl
Website:	www.utrecht.nl
Contactpersoon:	
Bereikbaar op:	Maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie  
2013.01

# Aanvrager bedrijf

## 1 Bedrijf

KvK-nummer	59119039
Vestigingsnummer	000028437691
Statutaire naam	Utrecht Vastgoed Verhuur BV
Handelsnaam	-

## 2 Contactpersoon

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

Functie

## 3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	3584AD
Huisnummer	6
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Weg naar Rhijnauwen
Woonplaats	Utrecht

## 4 Correspondentieadres

Adres	Weg naar Rhijnauwen 6
	3584AD Utrecht

## 5 Contactgegevens

Telefoonnummer	
Faxnummer	
E-mailadres	

Formulierversie  
2013.01

# Gemachtigde bedrijf

## 1 Bedrijf

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

## 2 Contactpersoon

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

Functie

-

## 3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	3581AL
Huisnummer	60
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	bis
Straatnaam	Nachtegaalstraat
Woonplaats	Utrecht

## 4 Correspondentieadres

Adres	Nachtegaalstraat 60-bis 3581AL Utrecht
-------	---

## 5 Contactgegevens

Telefoonnummer

Faxnummer

E-mailadres

# Locatie

## 1 Adres

Postcode 3521GR

Huisnummer 2

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Balijelaan

Plaatsnaam Utrecht

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

Specificatie locatie Zowel nr 2 als nr 2A

## 2 Eigendomssituatie

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

# Bouwen

## Overige veranderingen

### 1 Zorgwoning

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

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

### 2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

Het omzetten van een bedrijfsruimte / begane grond wijkgebouw naar 11 zelfstandige wooneenheden, wijzigen kozijnen achtergevel

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja  
☒ Nee

### 3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

### 4 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja  
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja  
☒ Nee

### 5 Gebruik

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

- ☐ Wonen  
☒ Overige gebruiksfuncties

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

Kantoor / wijkgebouw

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☒ Wonen  
☐ Overige gebruiksfuncties

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

450

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

305

## 6 Uiterlijk bouwwerk/welstand

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

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

Vul hier overige onderdelen en  
bijbehorende materialen en kleuren  
in.

## 7 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan  
mondeling toelichten voor  
de welstandscommissie/  
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja  
☒ Nee

# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Huidige bestemming is deels maatschappelijk deels wonen. In de nieuwe situatie wordt het volledige pand gebruikt voor wonen

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

kantoor / wijkgebouw

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Geen nadelige gevolgen te verwachten. Plan reeds doorgesproken met omliggende panden. Ook zij zien geen problemen in het plan

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
A0-balijelaan 2 2a_pdf	A0-balijelaan 2 2a.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	31-10-2013	In behandeling
A4-daglicht_pdf	A4-daglicht.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	31-10-2013	In behandeling
A4-ventilatie_pdf	A4-ventilatie.pdf	Gezondheid complexere bouwwerken	31-10-2013	In behandeling
A4-foto_pdf	A4-foto.pdf	Welstand	31-10-2013	In behandeling
2-A4-foto_pdf	2-A4-foto.pdf	Welstand	31-10-2013	In behandeling

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 02 JUL 2014

Nr. **AZWABO - 13 - 18416**  
Namens het;  
de ..... **Sectormanagement Publieke Diensten**

Formulierversie  
2013.01

# Kosten

## Bouwen

### Overige veranderingen

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

### Projectkosten

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

# Ruimtelijke onderbouwing

## Balijelaan 2

het verbouwen van een bedrijfsruimte tot 11 woningen

HZ\_WABO-13-18416

24 juni 2014

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 02 JUL 2014

NR. HZ\_WABO - 13 - 18416

de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten



# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1 Inleiding

---

- 1.1 Doelstelling
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Vigerende planologisch-juridische regelingen
- 1.4 Vigerend beleid
- 1.5 Vooroverleg met het Rijk, provincie en Hoogheemraadschap

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie, planbeschrijving, uitvoeringsaspecten en gezondheid

---

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Planbeschrijving
- 2.3 Uitvoeringsaspecten en gezondheid

## Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

---

- 3.1 Economische uitvoerbaarheid
- 3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## Hoofdstuk 4 Conclusie

---

## Bijlagen

---

- |         |   |
|---------|---|
| Bijlage | Aanvraag omgevingsvergunning inclusief tekeningen en overige bijbehorende stukken |
|---------|---|



## 1 Inleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bedrijfsruimte, voorheen in gebruik als wijkcentrum, op de begane grond van de Balijelaan 2 te ontwikkelen tot 11 woningen. Voor het plan is op 31-10-2013 een omgevingsvergunning aangevraagd (HZ\_WABO-13-18416).

### 1.1 Doelstelling

De gevraagde omgevingsvergunning heeft als doel om de nieuwe woonfunctie planologisch-juridisch mogelijk te maken. Een omgevingsvergunning kan voor dit plan 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.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de percelen Catharijne, sectie D, nummers 9884, 9885 en 9938, Balijelaan 2 en Croesestraat 134-136. De percelen liggen in de wijk zuidwest, in de Rivierenwijk. De Balijelaan, overgaand in de Vondellaan, vormt de noordelijke begrenzing van de Rivierenbuurt en is onderdeel van een belangrijke oost-westverbinding tussen Kanaleneiland/Papendorp, en de zuidelijke binnenstad en de oostzijde van de stad.

Het plangebied ligt tussen de Rijnlaan en de Croesestraat die vanuit het zuiden op de Balijelaan aantakken, en tegenover de Croeselaanaan die vanuit het noorden op de Balijelaan aantakt.

### 1.3 Vigerende planologisch-juridische regelingen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Rivierenwijk. Dit bestemmingsplan is op 12 juli 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 11 december 2007 goedgekeurd door gedeputeerde staten.

Voor het plangebied geldt de bestemming detailhandel en wonen. Binnen deze bestemming is wonen in principe uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger toegestaan. Aan de zijde van de Balijelaan geldt de nadere aanduiding wonen, wat betekent dat hier op de begane grond wél mag worden gewoond. Aan de zijde van de Croesestraat geldt de nadere aanduiding maatschappelijk.

Tevens is het facetbestemmingsplan Woningsplitsing II van kracht. Dit is op 13 december 2012 vastgesteld in de Raad en is onherroepelijk geworden op 8 februari 2013. Dit facetbestemmingsplan is van toepassing op bestaande woningen, en daarom in dit verband niet relevant.

### 1.4 Vigerend Beleid

Op verschillende bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken gedaan die van belang kunnen zijn voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste conclusies van de relevante beleidskaders worden hier weergegeven.

#### *Rijksbeleid*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.



Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten weten beter wat er speelt in de regio. En wat bewoners, bedrijven en organisaties willen. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De SVIR is daarom niet relevant voor de aanvraag.

#### *Provinciaal en regionaal beleid*

In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. De huidige structuurvisie, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Op grond hiervan is het provinciale beleid niet relevant voor de aanvraag.

#### *Gemeentelijk beleid*

##### *Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)*

Het perceel valt in het gebiedsperspectief 'Binnentuin'. Hiervan wordt kwaliteitsverbetering als primaire opgave gezien, met het wonen als dominante functie. De wijziging naar wonen is hiermee in overeenstemming.

##### *Bestemmingsplan Rivierenwijk (2007)*

Het bestemmingsplan maakt de woonfunctie gedeeltelijk al mogelijk. Overigens zet het bestemmingsplan, dat dateert van voor de financiële crisis, nog in op behoud van het winkelfront aan de Balijelaan.

##### *Collegeprogramma Groen, open en sociaal (2010–2014)*

Het collegeprogramma benoemt de urgentie van het realiseren van meer studenten- en starterswoningen. Daarnaast geeft het collegeprogramma dat leegstaand vastgoed hiervoor benut moet worden en dat flexibilisering van bestemmingsplannen hiervoor nodig kan zijn. Het initiatief past hier goed in.



## 1.5 Vooroverleg met het Rijk, provincie en Hoogheemraadschap Gemeente Utrecht

### *Met het Rijk*

De minister van VROM heeft in een brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten overleg met het rijk moeten voeren. Met de voorgenomen herontwikkeling van het pand zijn geen van de in deze brief genoemde nationale belangen aan de orde. Er is daarom geen aanleiding om afzonderlijk vooroverleg met het Rijk te voeren.

### *Met de provincie*

De provincie heeft in haar provinciale beleidslijn "Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 11 november 2008) een overleglijst opgenomen waarop ontwikkelingen worden genoemd waarvoor vooroverleg noodzakelijk is. Op grond van de overleglijst van deze beleidslijn is geen vooroverleg met de provincie nodig. Het plan bevindt zich namelijk binnen de rode contouren (stedelijk gebied) van het Streekplan.

### *Met het Hoogheemraadschap*

Het bouwplan is middels een digitale watertoets (via: [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. De conclusie van het Hoogheemraadschap is dat het bouwplan aan "het standstill beginsel" voldoet. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Dit leidt tot de conclusie dat het bouwplan geen waterschapsbelangen schaadt.

## 2. Huidige situatie, plan, uitvoeringsaspecten en gezondheid

### 2.1 Huidige situatie

Het betreft een als eenheid ontworpen hoekpand. De hoofdmassa is drie lagen hoog met een (mansarde)kap. Achter de bebouwing aan de straat bevindt zich een dwarsbouw van één bouwlaag met (hoge) kap. Op de verdiepingen wordt gewoond. Op de begane grond bevinden zich kantoorruimten en een zaal.

Er zijn entrees voor de ruimten op de begane grond en voor de woningen aan de Balijelaan en aan de Croesestraat.

De begane grond staat al geruime tijd leeg. Er zijn eerdere initiatieven geweest voor nieuwe invullingen. Hiervoor is ook al eerder vergunning verleend. Dit bleek echter niet haalbaar en is niet gerealiseerd.

Het bestaande parkeren (auto's en fietsen) vindt plaats in de openbare ruimte. Er geldt hier betaald parkeren.

### 2.2 Planbeschrijving

Het winkelgebied Balijelaan/ Rijnlaan is een historisch gegroeid winkelcentrum dat in de detailhandelsnota is aangeduid als een wijkwinkelcentrum. De kern van het winkelcentrum ligt aan de Rijnlaan. Als gevolg van de crisis is er op diverse plaatsen sprake van leegstand, met name aan de Balijelaan. Het betreffende pand staat ook al een aantal jaren leeg. Het aaneengesloten winkelfront zoals dat in het bestemmingsplan wordt nagestreefd is daarom aan de Balijelaan niet langer houdbaar. Daarbij komt dat het pand gedeeltelijk al een woonfunctie heeft. Het is om deze redenen te prefereren om af te wijken van het bestemmingsplan en een nieuwe invulling te kunnen geven aan het pand, en zo leegstand te voorkomen.



De begane grond wordt ingedeeld met 11 kleine zelfstandige appartementen van tussen 27 en 54m<sup>2</sup> grootte. Er zijn geen externe ruimtelijke wijzigingen

De begane grondverdieping wordt door middel van entrees aan de Balijelaan en de Croesestraat ontsloten. Via deze entrees worden de woningvoordeuren bereikt, hetzij rechtstreeks vanuit de entreehal, hetzij vanuit een buitenruimte aan de achterzijde. Deze buitenruimte aan de luwe zijde is voor alle bewoners toegankelijk.

Dit is relevant gezien de ligging aan een drukke verkeersweg. De woningen hebben een enkelzijdige oriëntatie, wat betekent dat 5 van de 11 appartementen aan de straatzijde liggen. In verband met luchtverontreiniging en verkeerslawaaï is dit minder geschikt voor langdurige bewoning door kwetsbare doelgroepen. Aangenomen mag echter worden dat de appartementen bewoond zullen gaan worden door jonge volwassenen, die na verloop van tijd zullen doorstromen.

De parkeerbehoefte van de nieuwe invulling is zowel voor de auto als de fiets kleiner dan van de oude functie. Er geldt hier betaald parkeren. Via het verlenen van parkeervergunningen kan de parkeerdruk worden gereguleerd.

## 2.3 Uitvoeringsaspecten en gezondheid

### Geluidhinder

Het akoestisch onderzoek van LBP d.d. 6 maart 2014 is akkoord bevonden. Het geluid van het wegverkeer leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar blijft binnen de ontheffingsgrenswaarde. Het plan voldoet aan de gestelde eisen van het Utrechtse geluidsbeleid. Aanbevolen wordt gezien de hoge geluidsbelasting van het wegverkeer ter plaatse gevelmaatregelen te treffen. In het kader van de WABO procedure dient tevens een hogere waardeprocedure Wet geluidhinder gevoerd te worden gelijktijdig met die van de WABO.

### Luchtkwaliteit

Het veranderen van de huidige functie naar wonen heeft voor het aantal verkeersbewegingen geen significante stijging of afname tot gevolg. Het project is van een dermate geringe omvang dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Bodemkwaliteit

Begin 2011 is de onderstaande bodemkwaliteitsverklaring afgegeven voor het onbebouwde deel van de locatie achter het pand. Voor de interne verbouwing is geen bodemonderzoek noodzakelijk. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. Wel zijn de volgende opmerkingen van belang:

- 1) Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreden 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.
- 2) Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming wordt afgegeven.
- 3) Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- 4) 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.



Gemeente Utrecht

### Flora en fauna

De Flora en Faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Indien een ontwikkeling mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat beperkt en/of gecompenseerd kan worden. Het plan betreft echter uitsluitend een interne verbouwing op de begane grond. Aantasting van flora en fauna is dan ook niet te verwachten. Flora en fauna vormen dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

### Water

Het bouwplan schaadt geen waterschapsbelangen. Verwezen wordt naar de uitkomsten van het vooroverleg met het Hoogheemraadschap.

### Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening opgesteld voor het grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de Verordening op de archeologische Monumentenzorg. De Waardenkaart geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt.

Het plangebied is op de planologische waardenkaart met een groene kleur aangeduid. In dit gebied geldt een vergunningsplicht bij oppervlakteverstoring van meer dan 1.000m<sup>2</sup>. Aangezien het bouwplan uitsluitend een in pandige verbouwing betreft, wordt de oppervlakte niet verstoord. Een archeologievergunning is derhalve niet vereist.

## 3. Uitvoerbaarheid

### 3.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is eigenaar van het pand en voert het plan in eigen beheer uit.

De initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst ondertekend waarmee de gemeente wordt gevrijwaard van eventuele planschade.

### 3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is besproken met de leden van de vereniging van eigenaren.

De concept omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd in het kader van de uitgebreide procedure.

## 4. Conclusie

Door de begane grond van het pand een nieuw gebruik te geven, wordt (langdurige) leegstand voorkomen. Dit is uiteindelijk ook voor het wijkwinkelcentrum gunstig. Samenvattend draagt het plan bij aan het vitaal houden van dit deel van de stad en voldoet het aan de wettelijke kaders en het daarmee samenhangende beleid. De omgevingsvergunning voor het afwijkende planologisch gebruik kan voor dit initiatief worden verleend.

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

02 JUL 2014

Nr.

UZWABO - 13 - 18416

de

Namens her:  
Sectormanager Publieke Diensten



d.d. 12 WABO 0-21 JUL 2014 18416

Balijelaan 2 & 2A

Nr. de **DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.1 (25,5 M<sup>2</sup>)**

Namens hen:

Sectormanager Publieke Diensten

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		15,0	3,81	4,1	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		25,5	15,0							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.2 (25,5M<sup>2</sup>)**

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		15,0	3,81	4,1	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		25,5	15,0							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.3 (20,8 M<sup>2</sup>)**

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		14,3	2,98	3,2	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		20,8	14,3							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.4 (24,1 M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		11,2	2,70	2,9	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		24,1	11,2							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.5 (21,1 M<sup>3</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		15,0	3,16	3,4	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		21,1	15,0							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.6 (28,2 M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		29,0	8,18	8,8	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		28,2	29,0							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGEBIED 1.7 (36,7M²)**

VLOERNIVEAU										
		M² TE BEREKEN RUIMTE								
		% VAN VLOEROPPERVLAK								
		AE								
		AD								
		CB								
		CU								
		CU								
		A-NETTO								
		A-BRUTO								
0		12,7	4,65	5	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAL		36,7	12,7							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGEBIED 1.8 (30,0M²)**

VLOERNIVEAU										
		M² TE BEREKEN RUIMTE								
		% VAN VLOEROPPERVLAK								
		AE								
		AD								
		CB								
		CU								
		CU								
		A-NETTO								
		A-BRUTO								
0		23,6	7,07	7,6	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAL		30,0	23,6							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGEBIED 1.9 (33,0M²)**

VLOERNIVEAU										
		M² TE BEREKEN RUIMTE								
		% VAN VLOEROPPERVLAK								
		AE								
		AD								
		CB								
		CU								
		CU								
		A-NETTO								
		A-BRUTO								
0		22,0	7,25	7,8	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAL		33,0	22,0							

DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.10 (23,8M <sup>2</sup> )										
VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		20,3	4,84	5,2	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		23,8	18,6							

DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.11 (36,1M <sup>2</sup> )										
VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		53,9	13,21	14,2	0,93	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		24,5	53,9							

#### Opmerkingen:

De eis is 10 % van het vloeroppervlakte van de verblijfsgebieden en - ruimten, met een minimum van 0, 5 m<sup>2</sup>

Alle verblijfsgebieden en -ruimten voldoen aan de eis.



## Ventilatieberekening Balijelaan 2 & 2A:

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

### Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 1

Ruimte	Oppervlak	Eis verblijfsruimte	Eis verblijfsgebied
Verblijfsruimte wonen & koken	$25,5 \text{ m}^2$	$21,0 \text{ dm}^3/\text{s}$	$23,0 \text{ dm}^3/\text{s}$

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

### Uitwerking:

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van  $42,0 \text{ dm}^3/\text{s}$  (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

### Uitvoering:

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 2**

<b>Ruimte</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Eis verblijfsruimte</b>	<b>Eis verblijfsgebied</b>
Verblijfsruimte wonen & koken	25,5 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	23,0 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 3**

Ruimte	Oppervlak	Eis verblijfsruimte	Eis verblijfsgebied
Verblijfsruimte wonen & koken	20,8 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	18,7 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 4**

<b>Ruimte</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Eis verblijfsruimte</b>	<b>Eis verblijfsgebied</b>
Verblijfsruimte wonen & koken	24,1 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	21,7 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 5**

Ruimte	Oppervlak	Eis verblijfsruimte	Eis verblijfsgebied
Verblijfsruimte wonen & koken	21,1 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	19,0 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 6**

<b>Ruimte</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Eis verblijfsruimte</b>	<b>Eis verblijfsgebied</b>
Verblijfsruimte wonen & koken	21,1 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	25,4 dm <sup>3</sup> /s
Verblijfsruimte slapen	7,1 m <sup>2</sup>	7,0 dm <sup>3</sup> /s	25,4 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 7**

<b>Ruimte</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Eis verblijfsruimte</b>	<b>Eis verblijfsgebied</b>
Verblijfsruimte wonen & koken	36,7 m <sup>2</sup>	25,7 dm <sup>3</sup> /s	33,0 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 8**

<b>Ruimte</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Eis verblijfsruimte</b>	<b>Eis verblijfsgebied</b>
Verblijfsruimte wonen & koken	30,0 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	27,0 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 9**

<b>Ruimte</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Eis verblijfsruimte</b>	<b>Eis verblijfsgebied</b>
Verblijfsruimte wonen & koken	22,0 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	29,7 dm <sup>3</sup> /s
Verblijfsruimte slapen	11,0 m <sup>2</sup>	7,7 dm <sup>3</sup> /s	29,7 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 10**

<b>Ruimte</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Eis verblijfsruimte</b>	<b>Eis verblijfsgebied</b>
Verblijfsruimte wonen & koken	23,8 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	21,4 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

**Uitvoering:**

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

**Dit resulteert in de volgende eisen voor appartement 11**

Ruimte	Oppervlak	Eis verblijfsruimte	Eis verblijfsgebied
Verblijfsruimte wonen & koken	28,5 m <sup>2</sup>	21,0 dm <sup>3</sup> /s	32,5 dm <sup>3</sup> /s
Verblijfsruimte slapen	7,6 m <sup>2</sup>	7,0 dm <sup>3</sup> /s	32,5 dm <sup>3</sup> /s

In de WC dient minimaal 7 dm<sup>3</sup>/s ventilatiecapaciteit te zijn, met als aanvullende voorwaarde dat deze capaciteit rechtstreeks naar buiten moet worden afgevoerd. In de badruimte geldt een minimale eis van 14dm<sup>3</sup>/s.

**Uitwerking:**

Voor de verblijfsruimtes geldt dat de opdrachtgever heeft aangegeven dat men voor de toevoer van ventilatielucht gebruikt wenst te maken van natuurlijke toevoer. Dit kan bijvoorbeeld geschieden via roosters boven de ramen. Deze toevoervoorzieningen dienen een zodanige capaciteit te hebben dat ze de vereiste capaciteit kunnen realiseren. Geadviseerd wordt de vereiste capaciteit van 42,0 dm<sup>3</sup>/s (in verband met minimale ventilatie badruimte en WC) geheel binnen te halen in de verblijfsruimte wonen & koken. Zie het stroomschema op pagina 12 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.

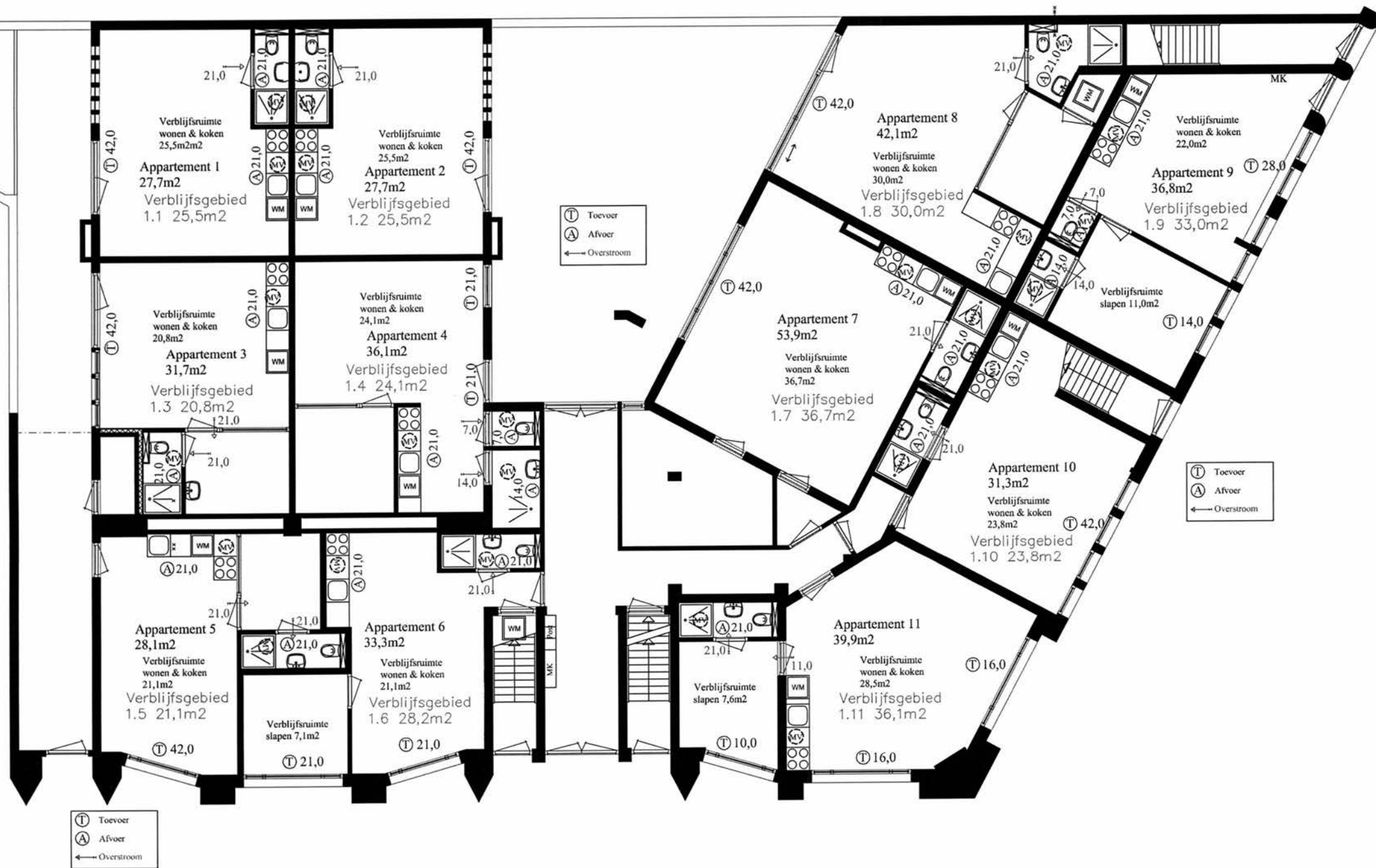
**Uitvoering:**

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

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 02 JUL 2014

Nr. **WABO - 13 - 18416**  
Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten



Plattegrond begane grond  
Gewijzigde situatie

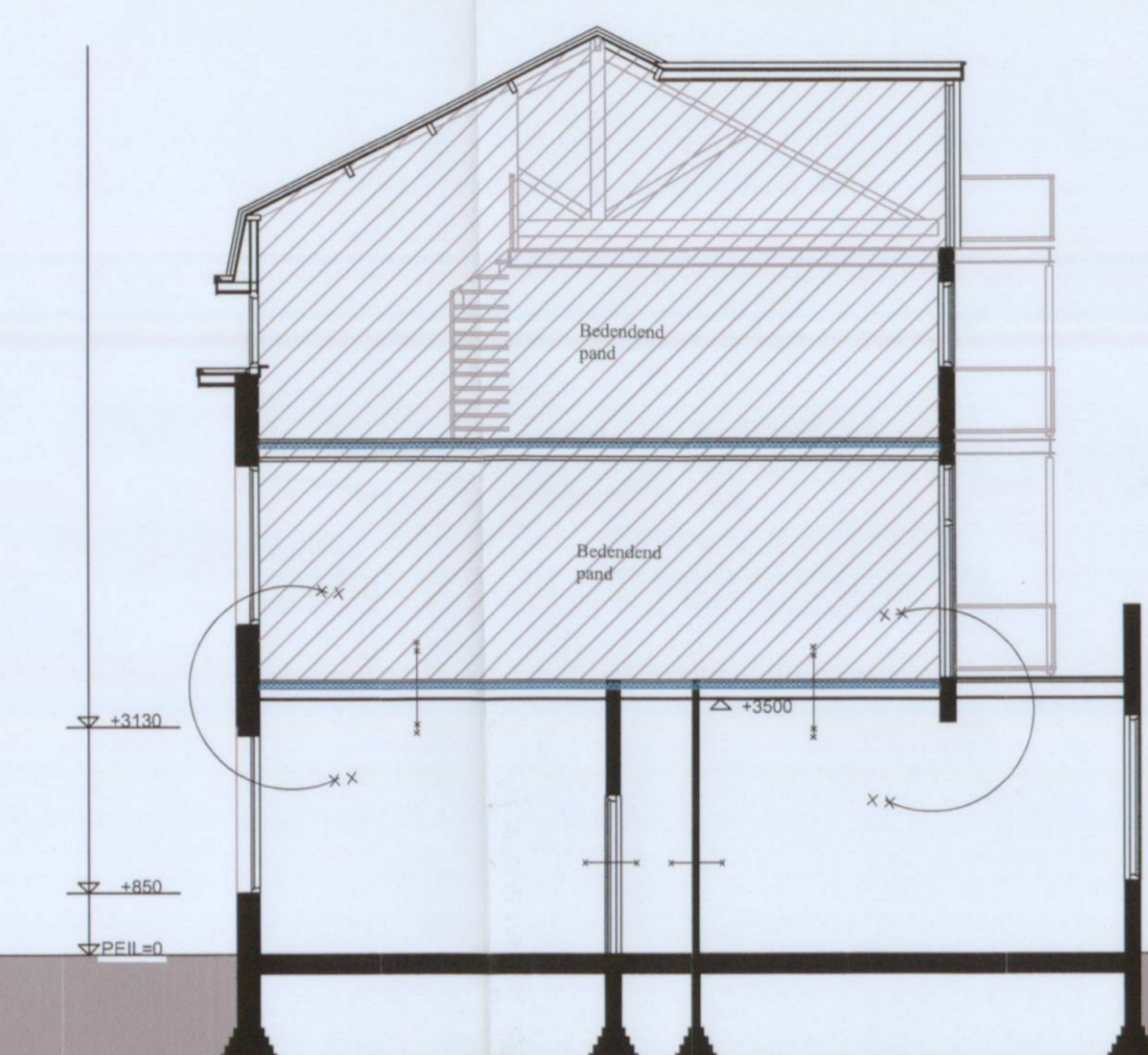


Voorgevel Croesestraat bestaand ongewijzigd

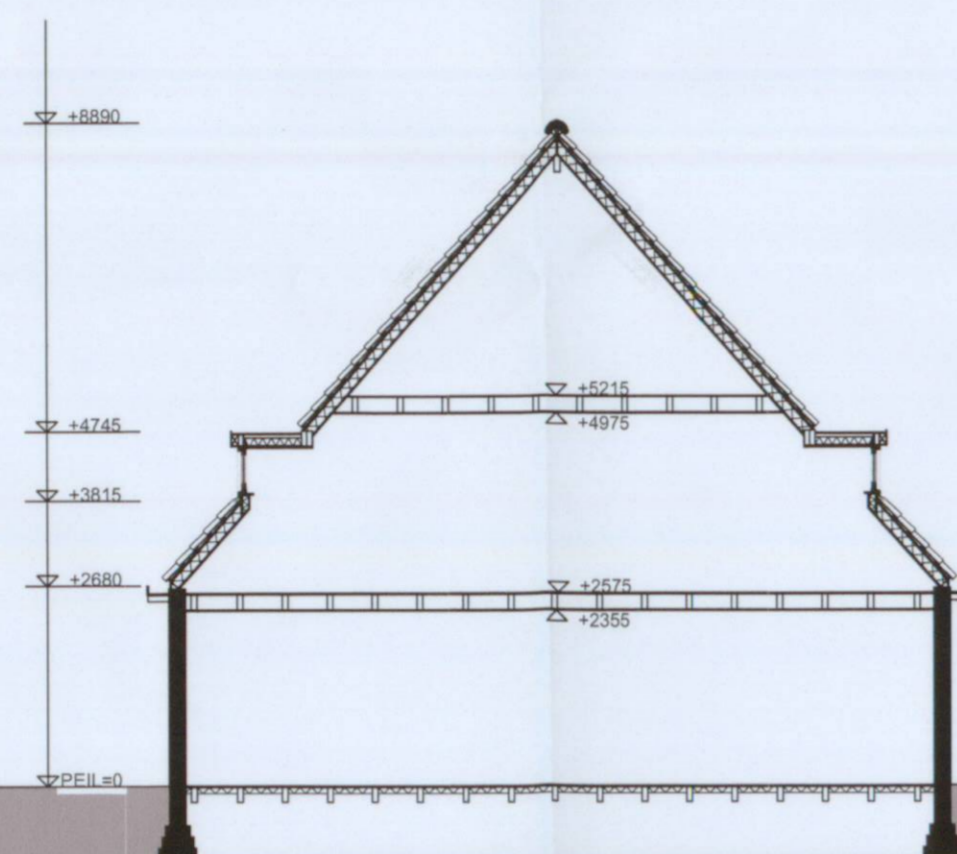


Achtergevel Balijelaan bestaand

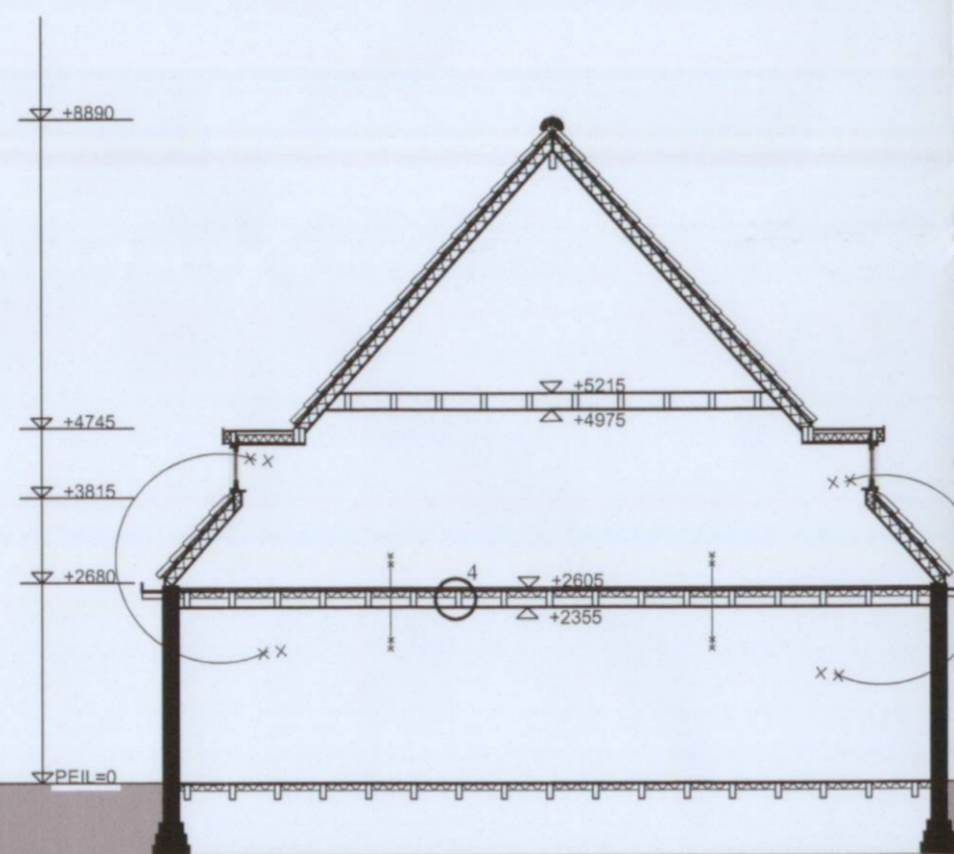
Achtergevel Croesestraat bestaand



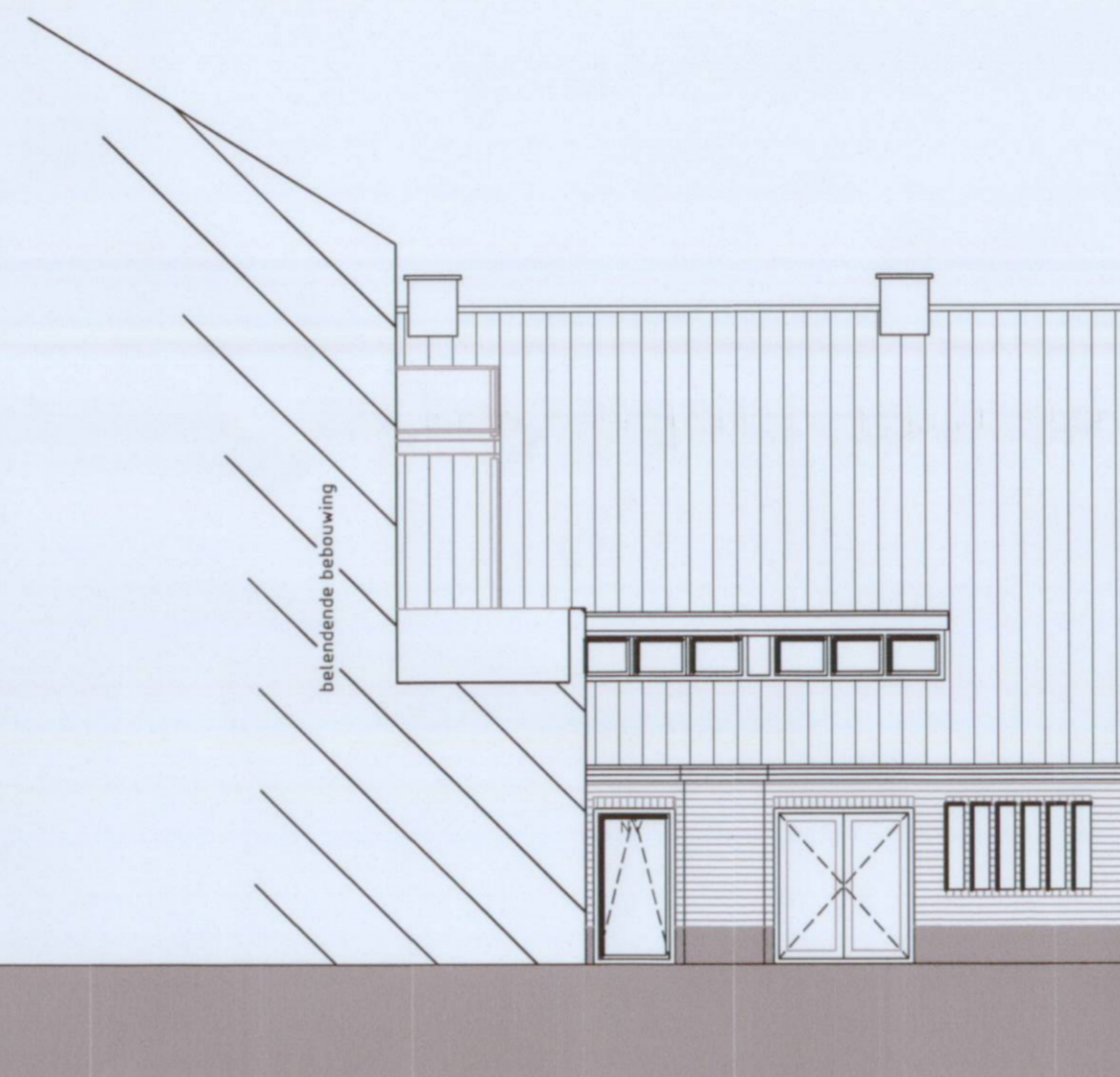
Doorsnede A-A bestaand ongewijzigd



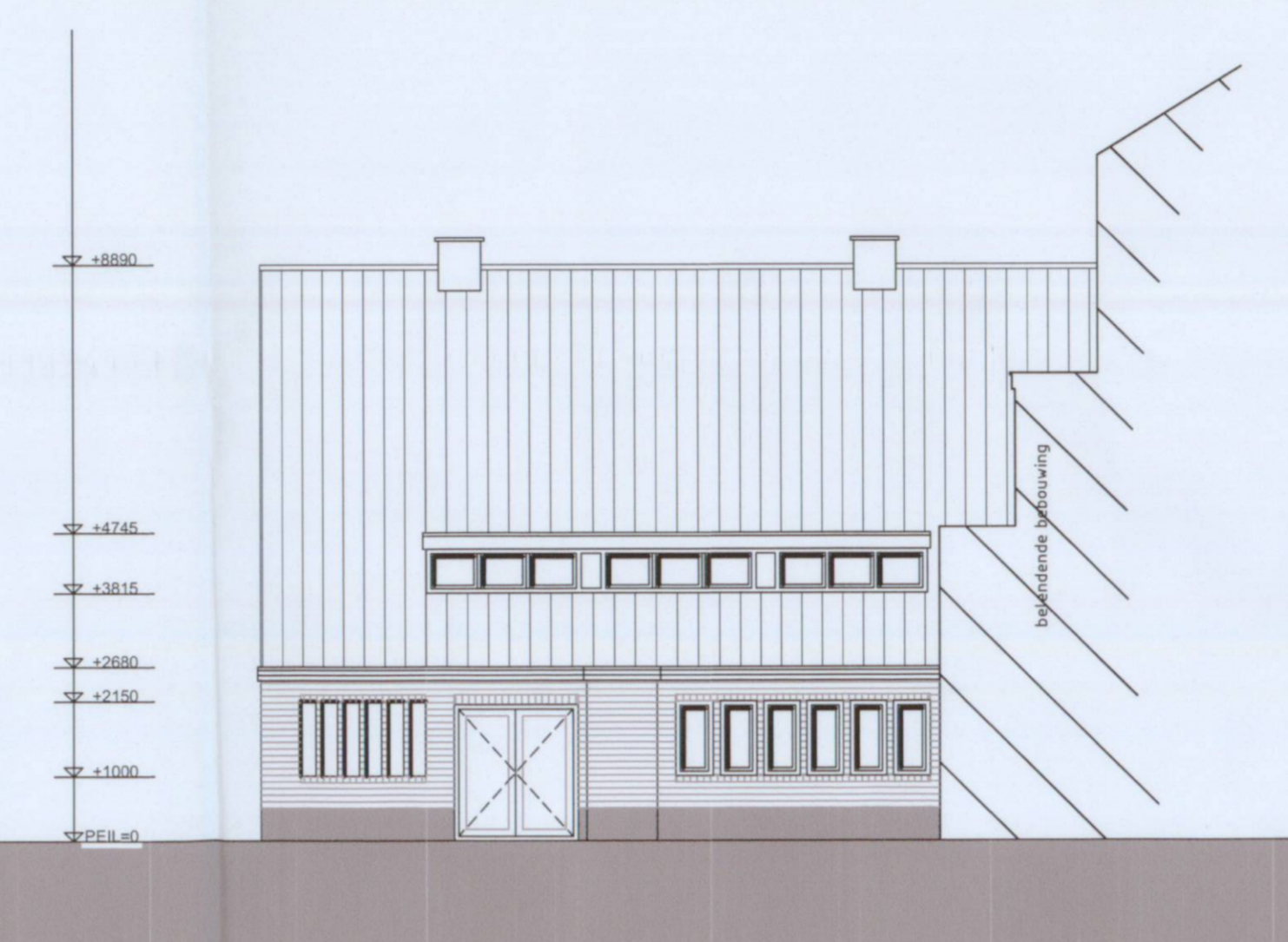
Doorsnede A-A bestaand



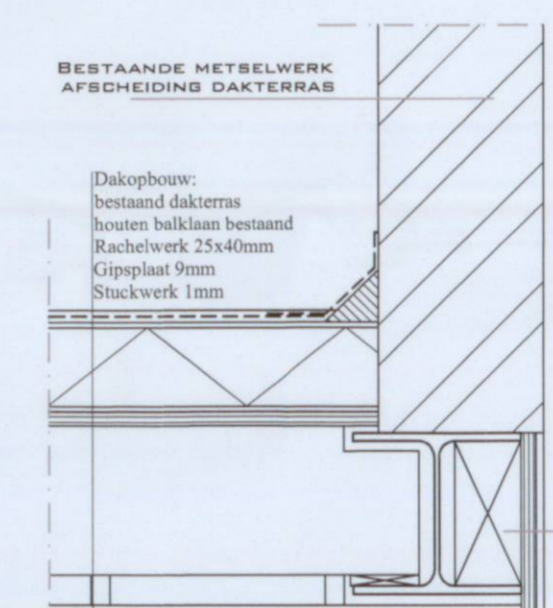
Doorsnede A-A gewijzigd



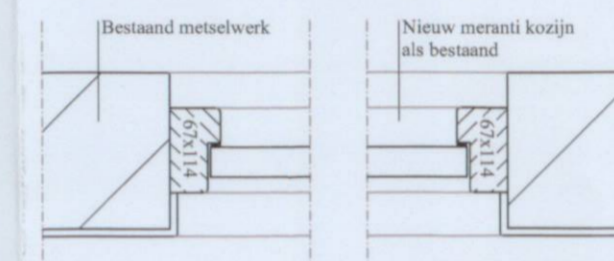
Westgevel bestaand



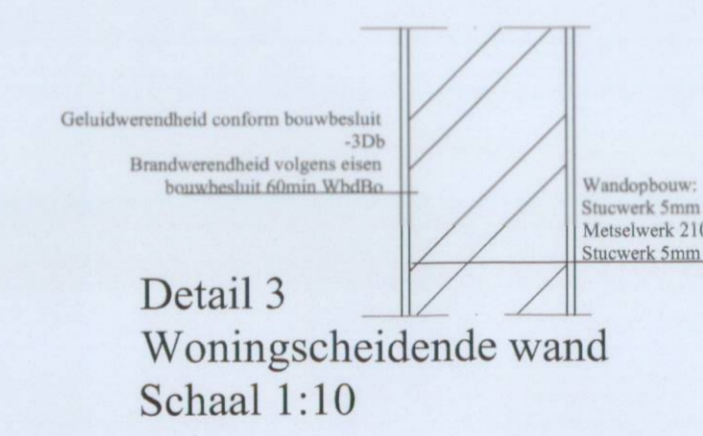
Oostgevel bestaand



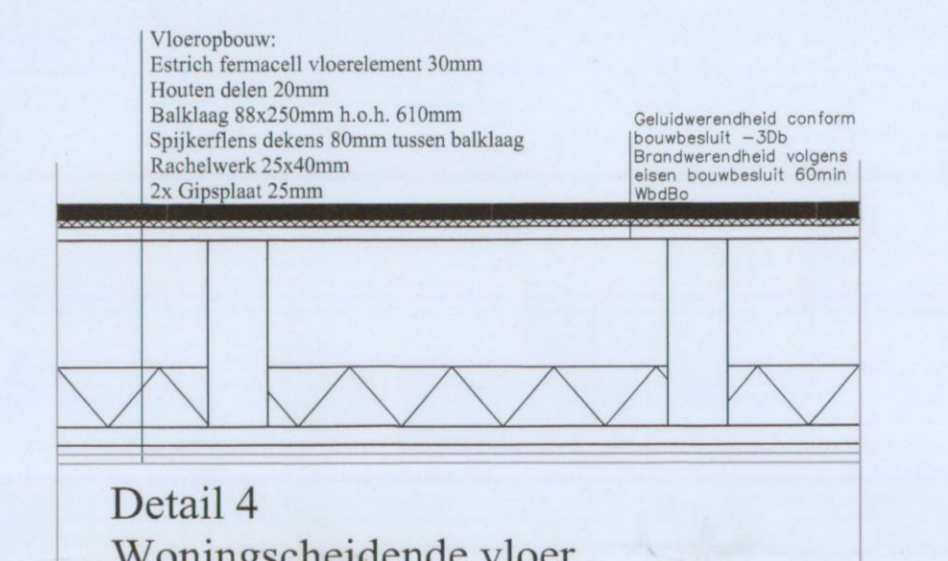
Detail 1  
Constructie  
Schaal 1:10



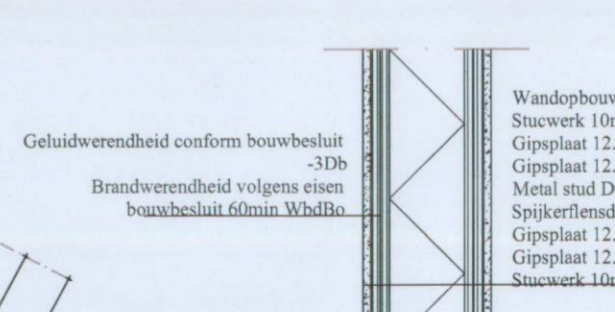
Detail 2  
Kozijndetail  
Schaal 1:10



Detail 3  
Woningsecheidende wand  
Schaal 1:10



Detail 4  
Woningsecheidende vloer  
Schaal 1:10

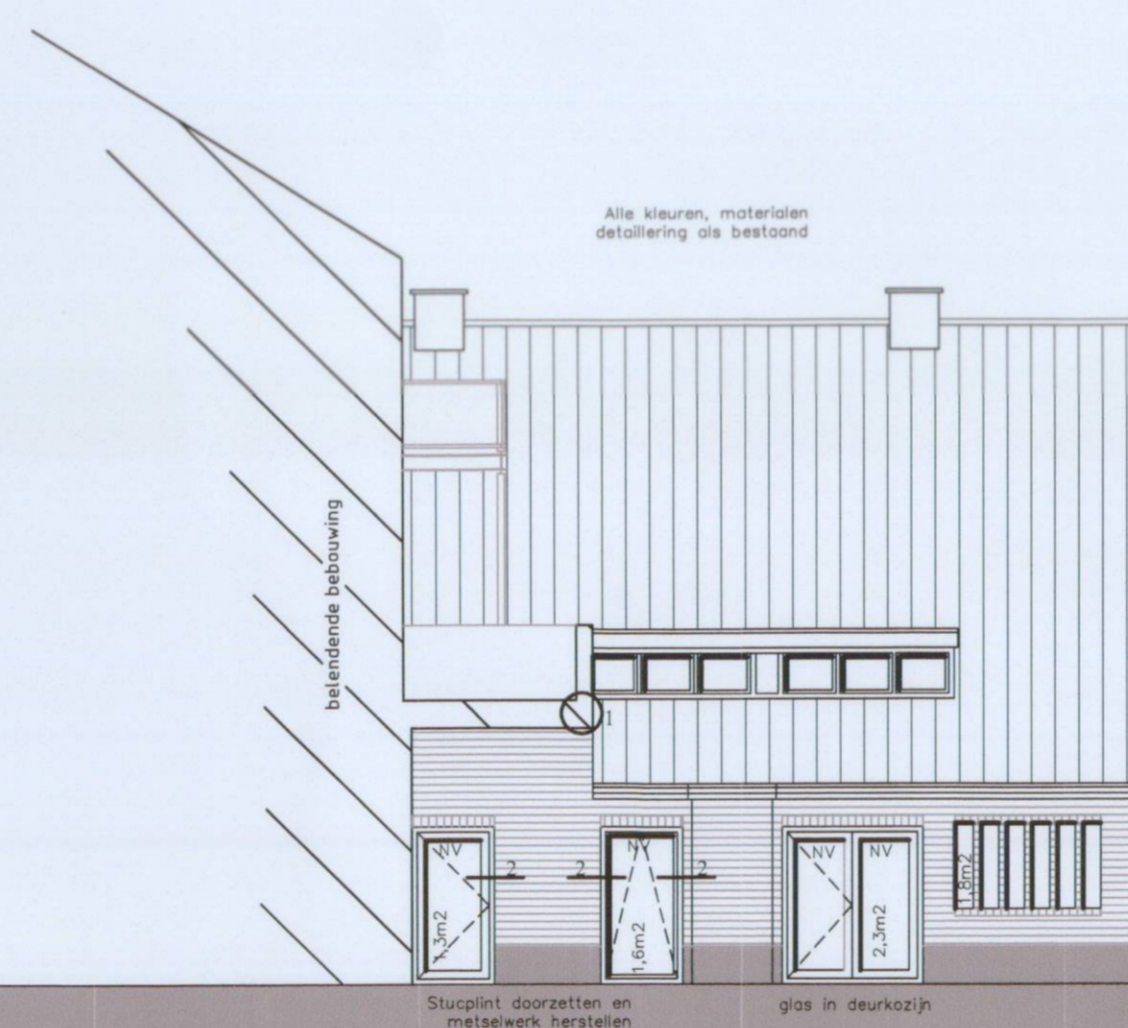


Detail 5  
Woningsecheidende wand  
Schaal 1:10

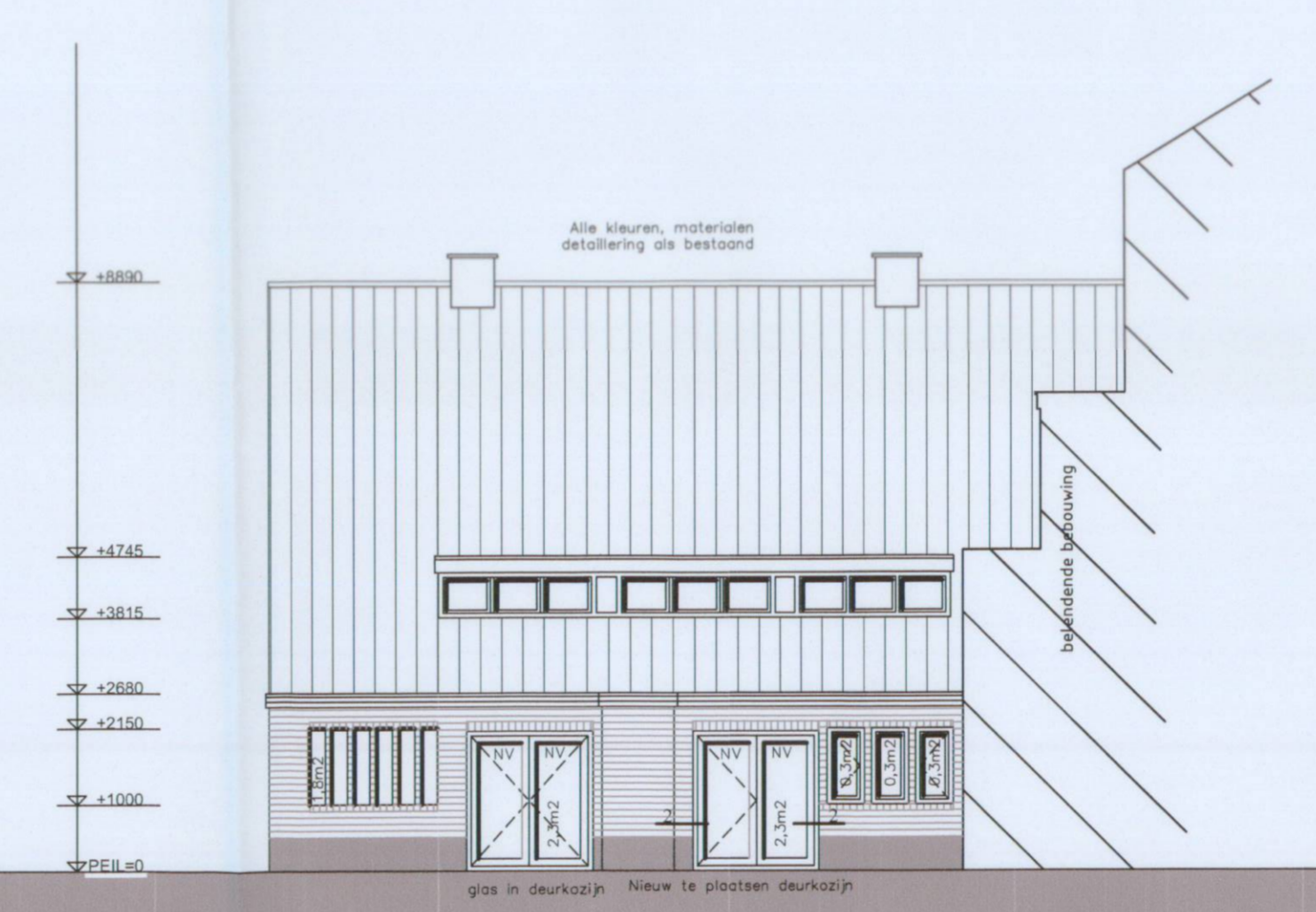


Achtergevel Balijelaan gewijzigd

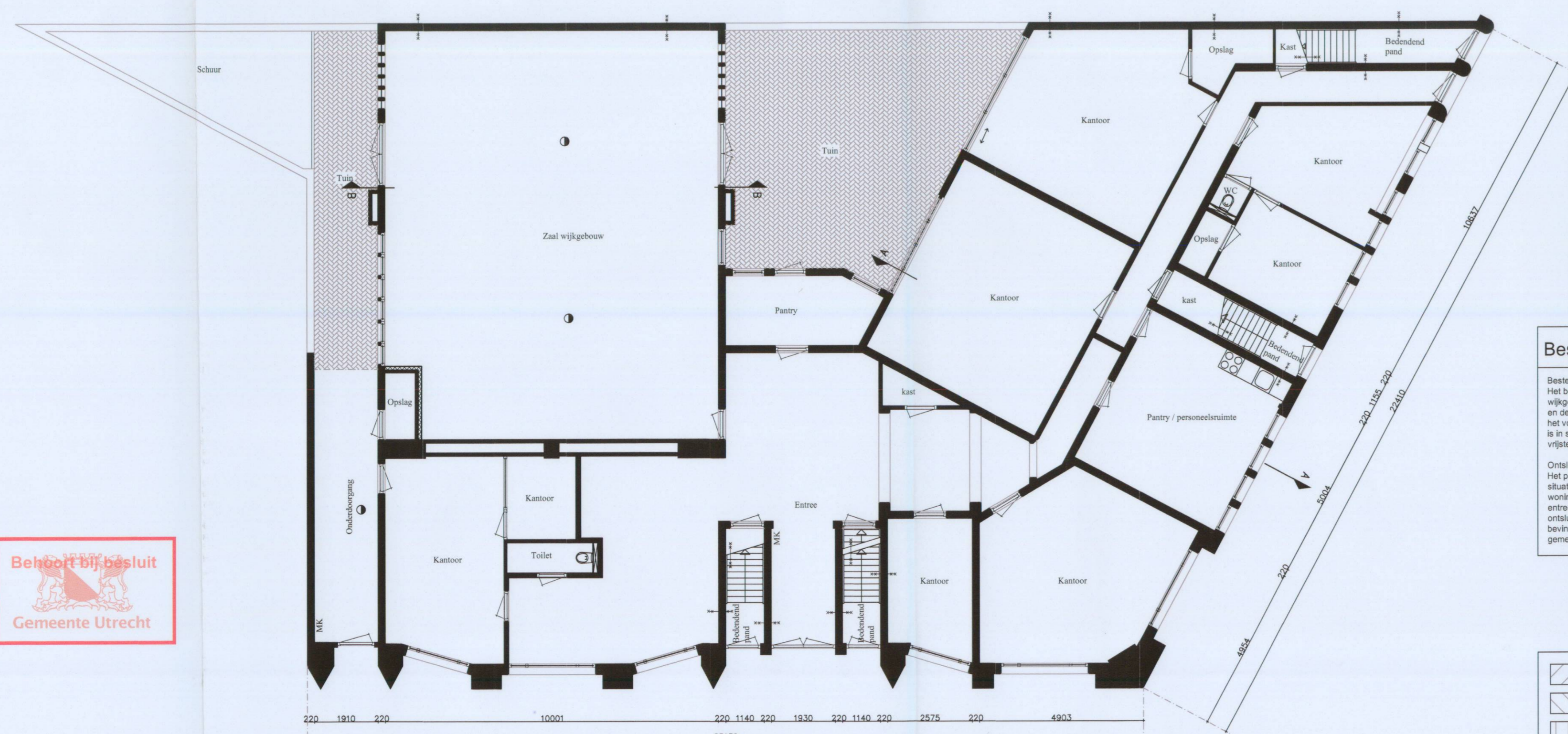
Achtergevel Croesestraat gewijzigd



Westgevel gewijzigd



Oostgevel gewijzigd

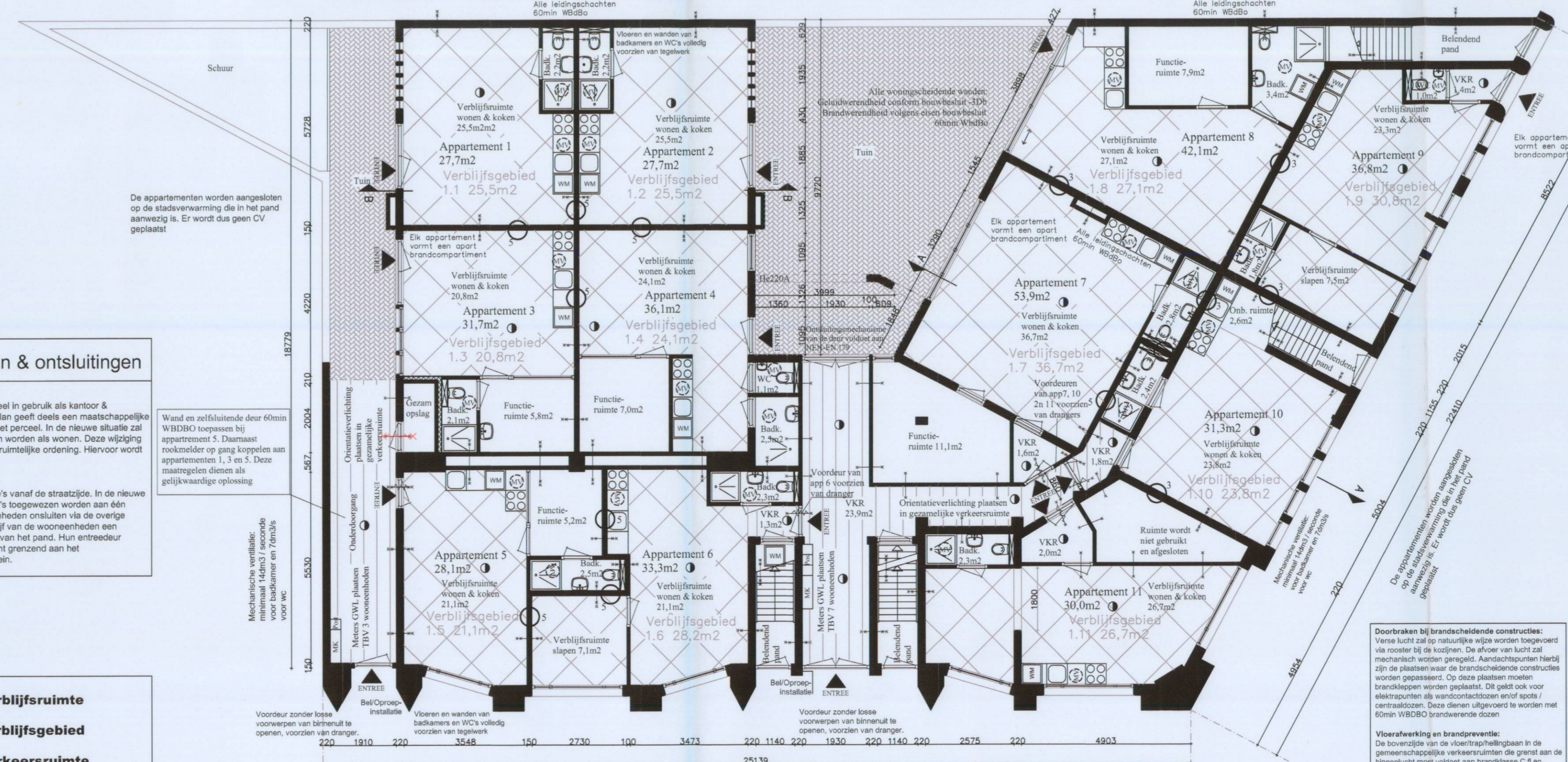
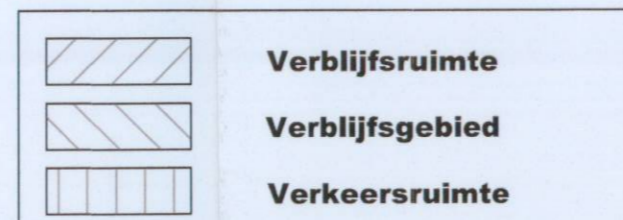


Plattegrond begane grond  
Bestaande situatie

#### Bestemmingplan & ontsluitingen

**Bestemmingplan:**  
Het bestaande pand is momenteel in gebruik als kantoor & wijkgebouw. Het bestemmingplan geeft deels een maatschappelijke en deels een woofunctie aan het pand. In de nieuwe situatie zal het volledige pand gebruikt gaan worden als wonen. Deze wijziging is in strijd met de regels van de huidige bestemming. Hiervoor wordt vrijstelling aangevraagd.

**Ontsluiting woningen:**  
Het pand heeft in totaal 3 entree's vanaf de straatzijde. In de nieuwe situatie zal één van deze entree's toegewezen worden aan één woning. De overige 15 wooneenheden ontsluiten via de overige entrees. Verder hebben vijf van de wooneenheden een ontsluiting via het binnenste van het pand. Het entreegebouw bevindt zich dus in de buitenruimte grenzend aan het gemeenschappelijke binnenruimte.



Plattegrond begane grond  
Gewijzigde situatie

#### SITUATIE

gemeente : Catharijne  
straat : Balijelaan  
sectie : D  
nummer : 9884 & 9885  
App nr : 9938 A1  
schaal : 1:1000

WIJZ A 02-12-13  
WIJZ B 17-01-14  
WIJZ C 19-03-14  
WIJZ D  
WIJZ E

Datum  
31-10-2013

Situatie  
Balijelaan 2 & 2A  
3521 GR Utrecht

Projectomschrijving  
Het omzetten van een  
bedrijfsruimte / begane  
grond wijkgebouw naar  
11 zelfstandige  
wooneenheden, wijzigen  
kozijnen achtergevel

Tekening  
Bestaande / gewijzigde  
situatie

Schaal: 1:100 (A0)



Adviezen, berekeningen en tekeningen voor gewapend beton-, staal-, hout-, en steenconstructies in de woningbouw en de utiliteitsbouw.

Wendelaar 107  
4133 CC Vianen  
Mobiel: 06 19306318  
E-mail: f.folten@kpnmail.nl  
Postbank: 4948522  
K.v.K. Utrecht nr.: 30223847

## Statische Berekening Balijelaan 2 en 2A Utrecht 11 appartementen

architect



ir. W.M. Lamens  
IRVA Vastgoedadvies

berekening:	blz. 1 t/m 3
bijlagen:	Blad A
datum:	29 november 2013

## Voorschriften

Van toepassing zijn de voorschriften conform het Bouw Besluit 2012

## Gevolgklasse

Het gebouw wordt in gedeeld in veiligheidsklasse CC2

Blijvende en tijdelijke ontwerp-situaties	Blijvende belastingen		Overheersende veranderlijke belasting	Veranderlijke belastingen gelijktijdig met de overheersende	
	Ongunstig	Gunstig		Belangrijkste (zo nodig)	Andere
(verg. 6.10a)	$1,35 G_{kj,sup}^a$	$0,9 G_{kj,inf}$			$1,5 \psi_{0,i} Q_{k,i} (i > 1)$
(verg. 6.10b)	$1,2 G_{kj,sup}^b$	$0,9 G_{kj,inf}$	$1,5 Q_{k,1}$		$1,5 \psi_{0,i} Q_{k,i} (i > 1)$

a Bij vloeistofdrukken met een fysiek beperkte waarde mag zijn volstaan met  $1,2 G_{kj,sup}$ .

b Deze waarde is berekend met  $\xi = 0,89$ .

$K_{FI}$ -factor voor belastingen	Betrouwbaarheidsklasse		
	RC1	RC2	RC3
$K_{FI}$	0,9	1,0	1,1

(verg. 6.10a)	<b>1,35 <math>G_k</math></b>	<b>1,5 <math>Q</math> (momentaan)</b>		
(verg. 6.10b)	<b>1,2 <math>G_k</math></b>	<b>1,5 <math>Q</math> (extreem)</b>		

## **Belastingaannamen**

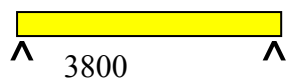
### **2<sup>e</sup> verdieping**

Permanent:	Uit balklagen + beplating	=	0,35 kN / m <sup>2</sup>
	Uit gipsplaten		0,35 „ „
	Uit afwerkingvloer		0,20 „ „
			-----
			0,90 „ „
Nuttig:	$\psi = 0,4$		1,75 kN / m <sup>2</sup>
	Uit scheidingswanden		0,50 „ „
			-----
			2,25 „ „

### **1<sup>e</sup> verdieping**

Permanent:	Uit e.g. betonvloer 0,16 x 25,00	=	4,00 kN / m <sup>2</sup>
	Uit afwerkingvloer		1,00 „ „
			-----
			4,00 „ „
Nuttig:	$\psi = 0,4$		1,75 kN / m <sup>2</sup>
	Uit scheidingswanden		0,50 „ „
			-----
			2,25 „ „

Ligger onder balkon: Ligger: HE 160A



- |   |            |  |              |
|---|------------|--|--------------|
| - | Permanent: | uit 1 <sup>e</sup> verdieping $\frac{1}{2} \times 2,5 \times (0,16 \times 25,00 + 1,00) =$ | 6,25 kN / m1 |
|   |            | uit 2 <sup>e</sup> verdieping $\frac{1}{2} \times 2,5 \times 0,90 =$                       | 1,10 „ „     |
|   |            | uit e.g. ligger  | 0,30 „ „     |
|   |            | uit metselwerk $1,5 \times 0,1 \times 20,00 =$   | 3,00 „ „     |
|   |            |  | -----        |
|   |            |  | 10,65 „ „    |
| - | Nuttig     | uit vloeren $2 \times \frac{1}{2} \times 2,5 \times 2,50 =$                                | 6,25kN / m1  |

$$q_d = 1,2 \times 10,65 + 1,5 \times 6,25 = 22,20 \text{ kN / m1}$$

$$M_d = 1/8 \times 22,20 \times 3,8^2 = 40,00 \text{ kNm}$$

$$\delta = 3/384 \times (16,90) \times 3800^4 / (2,1E5 \times 1673E4) = 7,8 \text{ mm}$$

(ligger wordt als doorgaand uitgevoerd)

$$\sigma_s = 40,00E6 / 220E3 = 181,80 \text{ N / mm}^2 \text{ ☺}$$

$$R_d = \frac{1}{2} \times 5,0 \times 22,20 = 55,50 \text{ kN}$$

Toe passen ☐ **80,80,5°**

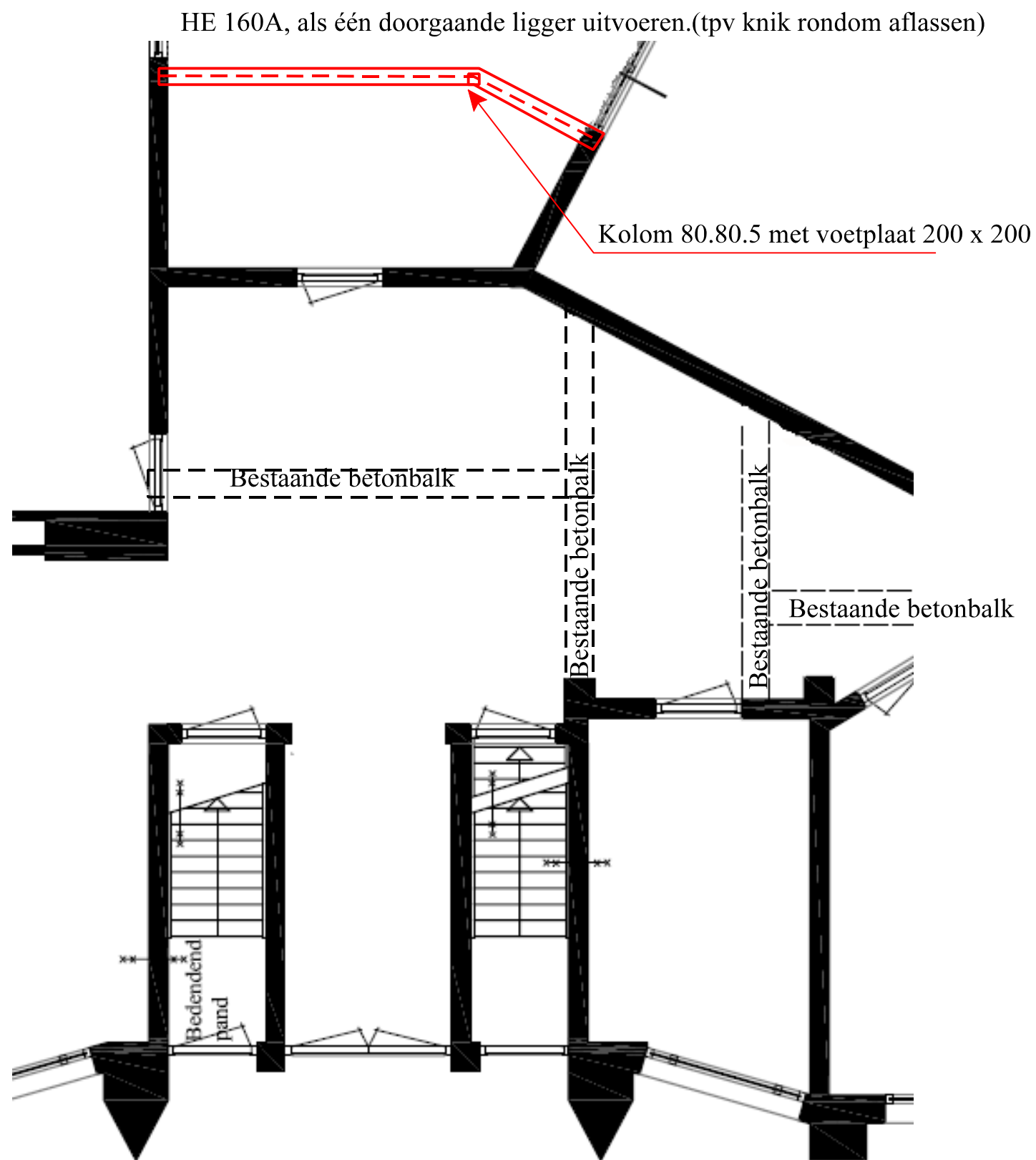
$$L \text{ knik} = 3000 \text{ mm, } i = 30,5 \text{ mm}$$

$$\longrightarrow \lambda_y = 3000 / 30,5 = 98,40$$

$$\longrightarrow \lambda_{rel} = 98,4 / 93,9 = 1,05$$

$$\longrightarrow \omega_{buc} = 0,64$$

$$\longrightarrow N_{cud} = 0,64 \times 1490 \times 235E-3 = 224 \text{ kN} \gg R_d \text{ ☺}$$



<b>Constructiebureau Folten</b> Wendelaar 107 4133 CC Vianen tel. 06 19306318	Balijelaan 2 Utrecht 11 appartementen	formaat <b>A3</b>
	Overzicht constructie Blad A	
	29 november 2013	

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR2005, met uitzondering van artikel 11 lid 3, gedeponeerd op 5 okt. 2004 ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nr. 39/2004.