



Datum 14 maart 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-17-09634  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **15 MAART 2019**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)

1 set gewaarmerkte stukken

Geachte

We hebben besloten om u een omgevingsvergunning te geven voor:  
het bouwen van 5 zelfstandige woningen na de gedeeltelijke sloop van een bedrijfsgebouw op het  
adres: St.-Ludgerushof 21 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de  
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

#### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden  
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in beroep kunnen gaan.

#### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de beroepsperiode van zes weken. De beroepsperiode start de  
dag na de publicatie van dit besluit. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij  
de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen.  
Afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank is het mogelijk dat we een nieuw besluit moeten nemen.  
Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. Bij de griffie van de rechtbank Midden  
Nederland kunt u informeren of een beroepsschrift is ingediend.

#### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

#### Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing  
van de werkzaamheden) is inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: , e-mailadres:

### Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

### Beroep aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 van de beheersverordening "Zuilen". Het wijzigen van het gebruik van bedrijf naar wonen is in strijd met artikel 3.1 lid a waarin staat dat het pand alleen conform het bestaande gebruik mag worden gebruikt. Het deels nieuw bouwen van de woningen is in strijd met artikel 3.1 lid b waarin staat dat de bestaande afmetingen van het pand niet mogen worden gewijzigd.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 lid a van de beheersverordening (parapluplan) "Algemene regels actualiseren". De aanvraag voldoet namelijk niet aan de in dit artikel genoemde Nota Parkeernorm Fiets en Auto (bijlage 1 bij de Nota Stallen en Parkeren 2013). De precieze berekening van de parkeernormen is opgenomen in de bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing.

### 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 de geldende beheersverordeningen.
- Uw aanvraag betreft een gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Wij verwijzen voor de overwegingen naar de bijgevoegde de ruimtelijke onderbouwing.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.1 uit de voorschriften van de beheersverordening "Zuilen" en artikel 3 lid a van de beheersverordening (parapluplan) "Algemene regels actualiseren" 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.

### 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 het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) 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, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd 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](http://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.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend.

Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
  - een rapport van een aanvullend bodemonderzoek.
  - een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
  - een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- 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.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

#### Voorschriften Bouwbesluit

##### *Overige voorschriften Bouwbesluit*

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet een rapportage worden ingediend betreffende de volgende akoestische aspecten:
  - het gemeten geluidsniveau van technische installaties als genoemd in afdeling 3.2 van het Bouwbesluit.
  - het gemeten karakteristieke niveau verschil van luchtgeluid tussen ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.
  - het gemeten contactgeluidniveau in ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.
- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
  - de definitieve installatietekeningen en –berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.
  - de definitieve installatietekeningen en –berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen.

#### Voorschriften Ecologie

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zicht te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of er dient een vleermuisvriendelijk verlichtingswijze toegepast te worden om verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden



verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden etc.

- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzingen deskundige.

#### Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoon: 14 030).
- 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](http://www.omgevingsloket.nl).
- 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:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.

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

Voor de nieuwbouwwerken zijn, voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwe (perceel-) aansluitingen op de openbare riolering gewenst om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat, zo blijkt uit de aanvraag,

Op of binnen een afstand van 40 meter, gemeten vanaf de erfgrans aan de voorgevel is GEEN (geschikt) openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

Ook is er op of binnen een afstand van 40 meter, gemeten vanaf de erfgrans aan de voorgevel GEEN (geschikt) openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht.

Hierover is aanvrager/gemachtigde van de aanvraag om Omgevingsvergunning op 8 augustus 2017 per mailbericht geïnformeerd. Helaas is hierop geen tijdige weder reactie gekomen.

In het belang van de voortgang van de aanvraag wordt in de volgende voorschriften en specificaties verder ingegaan op het leidingplan voor riolering (huishoudelijk afvalwater) en hemelwaterafvoeren van het bouwwerk/de bouwwerken tot en met de grens van het terrein of erf en waardoor in publiekrechtelijke zin een vergunbare situatie ontstaat. Dit ondanks dat er geen openbare voorziening voor de inzameling en transport van afvalwater aanwezig is waarop aangesloten kan en mag worden.

### Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit):

Ontwerp en aanleg van leidingwerk volgens NEN 3215/NTR 3216.

Volgens het (principe-) leidingplan van de aanvraag wordt leidingwerk voor hemelwater afkomstig van de achterzijde van de nieuwbouwwoningen, in/onder de woningen samengevoegd met het leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Dit is niet juist.

Het samenvoegen van leidingwerk voor de afvoer van hemelwater met dat van huishoudelijk afvalwater in de woningen is niet toegestaan, afvoerleidingen voor hemelwater, ook die van de achterzijde, moeten afzonderlijk van het leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aan de voorzijden van de woningen tot buiten de gevel worden aangebracht.

Zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn zoals bedoeld in Bouwbesluit 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. ("Pendelstuk", 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, tenzij door de gemeente geplaatst.

Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, nagelvast tegen het bouwwerk aanbrengen (= onderdeel gebouwriolering) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

### Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

De "in rood" op de tekening(en) aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ\_INH\_RIO-21664\_SWR\_V1** d.d. 05-09-2017

*Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub.a (huishoudelijk afvalwater):*

- Plaats: volgens tekening DZ\_INH\_RIO-21664\_SWR\_V1 d.d. 05-09-2017.
- Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

*Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub b (hemelwater):*

- Plaats: volgens tekening DZ\_INH\_RIO-21664\_SWR\_V1 d.d. 05-09-2017.
- Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 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.

De hart-op-hart afstand (h.o.h.) tussen leidingen ter plaatse van de (kadastrale) grens van het terrein of erf dient ten minste 500 mm te bedragen.

De gemeente Utrecht (in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen-BORG) behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van riolering en hemelwaterafvoeren, zoals bedoeld in het Bouwbesluit door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

*Bijzondere voorzieningen als bedoeld in 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 ontoppingsstuk van het type klemdeksel toepassen (geen schroefdeksel toepassen)

**Aanleg van, en aansluiting op openbare riolering:**

Zoals eerder opgemerkt is er in de directe nabijheid van de bouwwerken (nog) geen geschikte openbare voorziening voor de inzameling en transport van afvalwater aanwezig. Op verzoek van aanvrager/vergunninghouder kan deze worden aangelegd en waarop aansluiting van het leidingwerk voor afvalwater van de bouwwerken plaats kan vinden.

Om de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting van de systemen voor de afvoer van afvalwater in de St-Ludgerushof optimaal te kunnen voorbereiden en uit te voeren is het belangrijk dat vergunninghouder, direct nadat de omgevingsvergunning is verleend, contact opneemt met de gemeente Utrecht zodat tijdig de procedure voor het ontwerp en aanleg van de openbare voorzieningen plaats kan vinden. Vergunninghouder moet in ieder geval rekening houden met minimaal 4 maanden voorbereiding- en uitvoeringstijd. Het spreekt vanzelf dat er niet kan worden aangesloten, als de aanleg van de "openbare riolering" nog niet gereed is. Tijdelijke maatregelen zijn in dat geval voor rekening van vergunninghouder.

Direct nadat de omgevingsvergunning (onherroepelijk) is verleend moet een verzoek om ontwerp en realisatie van de voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater worden verzocht.

Maak hierbij gebruik van het **Online loket** van de gemeente Utrecht: [www.utrecht.nl/rioolaansluiting/](http://www.utrecht.nl/rioolaansluiting/)

Uw verzoek moet zijn voorzien van het kenmerk " HZ\_WABO-17-09634- DZ\_INH\_RIO-21664\_SWR\_V1 " en vermeld in het schrijven "Verzoek aanleg openbare riolering St Ludgerushof ".  
Voeg alle noodzakelijke documenten bij het verzoek.

Meer informatie en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:  
[www.utrecht.nl/water](http://www.utrecht.nl/water)

**LET OP:** de termijn voor indiening van het verzoek tot aanleg en aansluiting wijkt af van de binnen de gemeente Utrecht gebruikelijke termijn van 6 weken. Dit in verband met de nodige voorbereidingen, aard en omvang van de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting van riolering en hemelwaterafvoeren in de openbare ruimte en om te voorkomen dat een tijdige oplevering en ingebruikname van het bouwwerk in gevaar komt.

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond het Handboek Openbare Ruimte.

**Kosten voor aanleg en aansluiting riolering en hemelwaterafvoeren:**

De kosten voor ontwerp en aanleg van de voorzieningen voor afvalwater in de openbare ruimte komen voor een nader te bepalen bedrag voor rekening van vergunninghouder.

Wanneer er geen sprake is van een exploitatie-, gronduitgifte of koopovereenkomst dan sluit de gemeente met u een individuele overeenkomst af waarin de kosten voor de aanleg en aansluiting staan. Voor het sluiten van de overeenkomst krijgt u een offerte. Nadat de aanleg en aansluiting zijn uitgevoerd ontvangt u een factuur.

## Beoordeling zienswijzen

### Behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van vijf zelfstandige woningen na de gedeeltelijke sloop van een bedrijfsgebouw (HZ\_WABO-17-09634), zijn er twee zienswijzen ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.

Hieronder staat de samenvatting van de zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### 1. Inspraak

*De werkzaamheden aan de St. Ludgerushof hebben ingrijpende gevolgen voor de leefbaarheid van de omwonenden. Reclamant is van mening dat omwonenden inspraak moeten hebben in wat er gebeurt met de St. Ludgerushof en dat zij op de hoogte worden gehouden van het verloop van de plannen en de bouwwerkzaamheden.*

#### Gemeentelijke reactie

Wij hechten veel belang aan het zorgvuldig en op tijd informeren van omwonenden. De aanvrager heeft aangegeven al in een vroeg stadium, zomer 2016, contact te hebben gezocht met een deel van de eigenaren van de belendende percelen. Vervolgens is de aanvrager in de eerste helft van 2017 langs de huiseigenaren rondom het project gegaan en heeft hen de 'artist impression' en de vergunningstekeningen gemaild. De aanvrager heeft positieve reacties gehad op de plannen en heeft input gekregen over eventuele wensen van de omwonenden. Daarnaast heeft de aanvrager overleg gevoerd met de gemeente en omwonenden over de herinrichting van de hof. Daarbij is onder andere rekening gehouden met de belangen en wensen van de woningbouwvereniging van het omliggende woningbouwcomplex. Dit heeft geresulteerd in een voorstel voor het vernieuwen van het hekwerk bij de ingang van de hof en de manier waarop het hekwerk gebruikt wordt. Ook hier heeft de aanvrager positieve reacties op gekregen. Helaas geeft reclamant nu aan niet geïnformeerd te zijn. Gelukkig heeft reclamant toch op tijd vernomen van het ontwerpbesluit en heeft zij gebruik kunnen maken van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Verder raden wij reclamant aan om contact op te nemen met de aanvrager over het verdere proces en de feitelijke werkzaamheden. Zie ook de gemeentelijke beantwoording van zienswijze 5.

#### 2. Gesloten karakter en behoud aantal parkeerplaatsen

*Reclamant pleit voor het behoud van het gesloten karakter van de St. Ludgerushof. Verder vraagt reclamant om het aantal parkeerplaatsen niet uit te breiden ten koste van groen.*

#### Gemeentelijke reactie

Het aantal parkeerplaatsen zal niet toenemen maar juist afnemen. In de nieuwe situatie is het niet meer mogelijk om bij de voormalige bedrijfsruimte te parkeren. Hier worden de vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Er is onderzoek gedaan naar de bezetting van de parkeerplaatsen in de omliggende straten (Bonifaciusstraat, Ludgerusstraat en Willibrordusstraat) en ook in de hof zelf. Uit dit onderzoek is gebleken dat er voldoende ruimte is om het verlies van de drie parkeerplaatsen bij de huidige bedrijfsruimte op te vangen. De overige parkeerplaatsen blijven behouden. Verder is de hof, net zoals in de huidige situatie, overdag toegankelijk vanaf de Willibrordusstraat en wordt de hof 's nachts afgesloten. De bewoners van de nieuwe woningen in de hof kunnen de hof wel altijd in- en/of uitgaan met behulp van een afstandsbediening. De hulpdiensten kunnen de hof ook de gehele dag bereiken.



### 3. Bescherming flora en fauna

*Reclamant pleit voor bescherming van de bomen. Indien er bomen gekapt moeten worden, dan vraagt reclamant om herplant van voldoende bomen en struiken zodat de hof aantrekkelijk blijft voor broedende vogels en andere wezens die er gebruik van maken. Tevens werkt groen hittestress reducerend en preventief tegen hoosbuien die steeds vaker voorkomen. Dit is in strijd met de plannen uit het Klimaatakkoord waaraan gemeenten moeten voldoen.*

#### Gemeentelijke reactie

De vijf nieuwe woningen krijgen hun voorkant aan de St. Ludgerushof. Om een 'voorkantsituatie' tot stand te brengen is een herinrichting van de hof noodzakelijk. De geplande herinrichting is weergegeven op de tekening 'Terreinindeling variant E'. De nieuwe inrichting met groen en nieuwe bomen sluit aan bij de opzet van het deel van de hof dat bij de woningbouwvereniging hoort. De twee zijden van de hof vormen in de nieuwe situatie één geheel. Er vindt wel een aantal wijzigingen plaats. Het hek bij de entree van de hof wordt vervangen door een hek met een vriendelijke uitstraling die past bij de te realiseren woonfunctie. Een deel van het hek aan de zijde van het klooster wordt vervangen door lage beplanting. Ter plaatse van het klooster komt een groenstrook met twee bomen. In deze zone is ook ruimte gereserveerd voor drie ondergrondse afvalcontainers ter vervanging van de huidige containers. Voor de nieuwe woningen komt een fietsenrek en meer groen. Hier worden wel drie bomen gekapt die te dicht op de gevels van de geplande woningen staan. Er worden in de hof echter weer drie nieuwe bomen herplant. Voor het kappen van de drie bomen wordt nog een aparte omgevingsvergunning aangevraagd. Er is onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna (door Blom Ecologie B.V., advies en onderzoek) en uit het rapport van 24 april 2018 blijkt dat de beschermde flora en fauna geen belemmering vormen voor het realiseren van het bouwplan mits er tijdens de werkzaamheden een aantal maatregelen in acht worden genomen om nadelige effecten te voorkomen. Zo mag er bijvoorbeeld alleen worden gewerkt tussen zonsopkomst en zonsondergang of er moet een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze worden aangebracht. Ook dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Indien de werkzaamheden toch plaatsvinden tijdens het broedseizoen van algemene broedvogels, dan dient een ter zake deskundige voor aanvang te controleren of er broedvogels aanwezig zijn. De maatregelen die worden genoemd in het rapport van 24 april 2018 worden als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

### 4. Woonplezier omwonenden

*Tegenover de geplande nieuwbouw is een appartementencomplex van Portaal gevestigd met ruim 88 woningen op een zeer klein oppervlak. Nu is dit nog enigszins bewoonbaar door het onaangename hofje. Reclamant is van mening dat de plannen aan de St. Ludgerushof nadelige effecten hebben op het woonplezier van de directe omwonenden.*

#### Gemeentelijke reactie

Wij vinden het bouwplan voor het bouwen van vijf nieuwe woningen, en de daarmee samenhangende herinrichting van de hof, een gewenste ontwikkeling en zijn van mening dat er ruimtelijk gezien een verbetering plaatsvindt. De bestaande 'achterkantsituatie' van het bedrijf wijzigt naar een situatie waarin zich vijf woningen met hun voorkant aan de hof bevinden. Tevens wordt de hof heringericht waarbij voldoende groen aanwezig blijft en er aansluiting wordt gezocht met het deel van de hof dat toebehoort aan de woningbouwvereniging. Hiermee ontstaat één geheel. Verder verdwijnt een bedrijfsfunctie op een binnenterrein. De aanvrager heeft ook een bezonningsstudie laten uitvoeren. Uit deze blijkt dat het effect van de nieuwbouw op de omliggende percelen qua bezonning gering is. Wij zijn dan ook bereid om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

##### 5. Overlast bouwwerkzaamheden

*Reclamant ziet graag dat de bouwoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidsoverlast vormt een zware dobber voor omwonenden. Verder vraagt reclamant om een nauwkeurige afbakening van het terrein waarop opslag van bouwmaterialen mag plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat het groen wordt aangetast tijdens de bouwwerkzaamheden en kunnen de omwonenden de hof nog gebruiken.*

##### Gemeentelijke reactie

In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 worden regels gegeven die zien op de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden moet zodanig zijn, dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Zo zijn er bijvoorbeeld geluidsnormen van toepassing en een maximale blootstellingsduur. In artikel 8.3. lid 1 van het Bouwbesluit 2012 staat dat bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden op werkdagen en op zaterdag tussen 07.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd moeten worden. De bouwer moet zich houden aan deze voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Voor de sloop- en bouwwerkzaamheden zal een sloopveiligheidsplan en bouwveiligheidsplan moeten worden ingediend. De gemeente Utrecht heeft in dit kader de 'Toolbox bouwhinder' ontwikkeld waarin maatregelen zijn opgenomen om bouwhinder te beperken, de bereikbaarheid van de stad en buurt te behouden, de veiligheid bij de bouwplaats te garanderen en de communicatie met belanghebbenden over het bouwproject te borgen. Het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) speelt in dit proces een belangrijke rol. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de aanvrager het definitieve plan aan de gemeente voor te leggen ter goedkeuring. Deze voorwaarde wordt ook aan de te verlenen omgevingsvergunning verbonden. Ondanks de regels die ter voorkoming van overlast in acht moeten worden genomen, is bouwoverlast nooit helemaal te voorkomen. Deze overlast is echter tijdelijk van aard. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de bouwer om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen. Bij overlast raden wij reclamant dan ook aan om rechtstreeks contact op te nemen met de bouwer en eventueel afspraken te maken over de uitvoering van de werkzaamheden. Reclamant kan ook contact opnemen met de behandelend inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving. Zijn gegevens staan vermeld in het besluit omgevingsvergunning waarvan reclamant een afschrift ontvangt.



## Toelichting Bodem WABO-17-09634

### Gegevens:

Locatienaam: St. Ludgerushof 21  
AA-nummer: AA034407066  
Beoogde gebruik: wonen met tuin  
Type onderzoek: NEN5740  
Uitgevoerd door: RPS BCC  
Rapportnummer: NC713.1300-2  
Rapportagedatum: 5 maart 2008  
Eerder onderzoek: nb

### Doelstelling:

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:

Het in 2008 uitgevoerde bodemonderzoek beperkt zich tot de dan onbebouwde terreindelen, bevat geen onderzoek naar asbest in de bodem en het vooronderzoek is onvolledig. Bovendien is het onderzoek inmiddels 10 jaar oud. Het onderzoek is derhalve niet bruikbaar om een uitspraak te kunnen doen over de geschiktheid van de locatie voor het beoogde gebruik. Bij het in 2008 uitgevoerde onderzoek zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarden gemeten. Waarschijnlijk is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Onderzoek NA sloop van de opstallen, gebaseerd op een volledig vooronderzoek, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan asbest, moet inzicht geven in de daadwerkelijke geschiktheid.

### 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 opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen.
- Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht 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 gebiedsplan.

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

15 MAART 2019

Nr.

HZ WABO-17-09634

Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht

Formulierversie  
2017.01

Namens Burgemeester en Wethouders  
Vergunningen

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2879259
Aanvraagnaam	St Ludgerushof 21
Uw referentiecode	-

Ingediend op	23-03-2017
--------------	------------

Soort procedure	Onbekend
-----------------	----------

Projectomschrijving	Het realiseren van vijf ééngezinswoningen in een voormalig bedrijfsruimte, handelen in strijd met de regels van RO
---------------------	--

Opmerking	-
-----------	---

Gefaseerd	Nee
-----------	-----

Gerelateerde aanvraag/melding:	2879283
--------------------------------	---------

Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
---------------------------------	----

Kosten openbaar maken	Nee
-----------------------	-----

Bijlagen die later komen	asbestinventarisatie
--------------------------	----------------------

Bijlagen n.v.t. of al bekend	overige niet noodzakelijk
------------------------------	---------------------------

## Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
-------	------------------

Bezoekadres:	<div>Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.</div>
--------------	--

Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
------------	--

Telefoonnummer:	030-286 0000
-----------------	--------------

Contactformulier:	<a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>
-------------------	--

Website:	<a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>
----------	--

Contactpersoon:	VTH Vergunningen
-----------------	------------------

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

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

Formulierversie  
2017.01

# Locatie

## 1 Adres

Postcode	3553ST
Huisnummer	21
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	St.-Ludgerushof
Plaatsnaam	Utrecht

Gelden de werkzaamheden in deze  
aanvraag/melding voor meerdere  
adressen of percelen?

☐ Ja  
☒ Nee

# Bouwen

## Overige veranderingen

### 1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?

- ☐ Ja  
☒ Nee

### 2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja  
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning  
☐ Zorgwoning  
☒ Anders

### 3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

Een bestaande bedrijfsruimte wordt deels gesloopt en deel vergroot tot vijf woningen

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja  
☒ Nee

### 4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

### 5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja  
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja  
☒ Nee

### 6 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.

bedrijfsruimte / kantoor

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☒ Wonen  
☐ Overige gebruiksfuncties

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

400

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

275

## 7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

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

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	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.

## 8 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.

gebruik en vorm/volume gaat wijzigen

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

bedrijfsruimte / kantoor

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen

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

zie ruimtelijke onderbouwing

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



Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

15 MAART 2019

Nr.

HZ WABO-17-09634

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

Formuliertersie  
2017.01

## Bijlagen

### Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
A1-1_pdf	A1-1.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Welstand Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2017-03-23	In behandeling
A1-2_pdf	A1-2.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties	2017-03-23	In behandeling
A1-3_pdf	A1-3.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties	2017-03-23	In behandeling
A4-daglicht_pdf	A4-daglicht.pdf	Gezondheid	2017-03-23	In behandeling
A4-ventilatie_pdf	A4-ventilatie.pdf	Gezondheid	2017-03-23	In behandeling
A4-RO_pdf	A4-RO.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-03-23	In behandeling
A4-bijlage geluid_pdf	A4-bijlage geluid.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid	2017-03-23	In behandeling
A4-bijlage parkeren_pdf	A4-bijlage parkeren.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-03-23	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
A4-foto_pdf	A4-foto.pdf	Welstand	2017-03-23	In behandeling
2017-01-31-cam01_jpg	2017-01-31-cam-01.jpg	Welstand	2017-03-23	In behandeling

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht



**Gemeente Utrecht**

d.d.

**15 MAART 2019**

Nr.

**HZ WABO-17-09634**

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

# Ruimtelijke onderbouwing

## Sint Ludgerushof 21

**Het bouwen van 5 zelfstandige woningen na de sloop van  
een bedrijfsgebouw**

Kenmerk: HZ\_WABO-17-09634

Juli 2018

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende planologisch-juridische regelingen	3
1.4	Vigerend beleid	3
Hoofdstuk 2	Huidige situatie, planbeschrijving, uitvoeringsaspecten en gezondheid	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Planbeschrijving	4
2.3	Uitvoeringsaspecten en gezondheid	6
Hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Economische uitvoerbaarheid	9
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 4	Conclusie	9
 Bijlagen		
Bijlage	Aanvraag omgevingsvergunning inclusief tekeningen en overige bijbehorende stukken	

## **1 Inleiding**

Het betreft een aanvraag voor het (gedeeltelijk) slopen van een bestaande bedrijfsruimte en het bouwen van vijf ééngezinswoningen. Tevens wordt een deel van de St.-Ludgerushof heringericht ten behoeve van de nieuwe functie die dit deel van de hof krijgt als er aan deze zijde ook woningen worden gebouwd. Voor het initiatief is op 23 maart 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van de beheersverordening en het bouwen (kenmerk HZ\_WABO-17-09634). Daarna is er op 16 mei 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het kappen van drie bomen (kenmerk HZ\_WABO-18-16156).

### **1.1 Doelstelling**

De gevraagde omgevingsvergunning heeft als doel om de nieuwe woonfunctie en de herinrichting van de Ludgerushof 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 projectgebied omvat het perceel St.-Ludgerushof 21 en een deel van het hof dat geheel in eigendom is van de gemeente. Het projectgebied wordt begrensd door de achtertuinen van het woningbouwcomplex aan de St.-Ludgerusstraat, het bedrijfspand St.-Ludgerusstraat 23, het klooster St.-Ludgerusstraat 34/ St.-Bonifaciusstraat 6A, de panden Amsterdamsestraatweg 565, 571 (bis) en 573 en het pand St.-Bonifaciusstraat 4. Het projectgebied omvat de kadastrale percelen gemeente Zuilen, sectie C, nummer 5491 en 5426 (ged.). De locatie ligt in de wijk Zuilen.

### **1.3 Vigerende planologisch-juridische regelingen**

Voor de locatie geldt de beheersverordening Zuilen. De beheersverordening is vanaf 11 juli 2013 onherroepelijk. Volgens de beheersverordening geldt dat de gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

De geplande invulling is strijdig met de geldende beheersverordening wat betreft het gebruik en de bebouwing, vanwege de geplande woonfunctie en bouw van de woningen.

### **1.4 Vigerend Beleid**

Voor deze aanvraag is met name het gemeentelijk beleid van belang.

Structuurvisie Utrecht 2015-2030 (2004)

In 2004 is de Structuurvisie Utrecht 2010-2030 vastgesteld. In deze visie zijn de drie kernkwaliteiten van de stad in de drie perspectieven uitgewerkt:

- De Markt;
- Het Podium;
- De Binnentuinen.

De locatie behoort tot de Binnentuinen 'de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken'. De opgave voor dit ontwikkelingsperspectief ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende wijkstructuren. De woonfunctie domineert. Afhankelijk van de situatie kan er sprake zijn van intensivering of juist extensivering. Maatvoering en wijkenmerken zijn hierbij leidend. De wijken zijn autoluw. Verkeer wordt zoveel mogelijk via de stedelijke

ontsluitingswegen afgehandeld. Op die manier wordt ook de onderlinge verbinding tussen de wijken georganiseerd.

De geplande ontwikkeling past bij de opgave die in de structuurvisie voor de 'Binnentuinen' is opgenomen. Het woningbouwplan is een kleinschalige invulling die zich voegt in de bestaande opzet en bijdraagt aan een ruimtelijke verbetering van de hof.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante beleidskaders.

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

### **2.1 Huidige situatie**

De locatie is onderdeel van een bouwblok dat wordt begrensd door de Sint Ludgerusstraat, de Sint Willibrordusstraat, de Sint Bonifaciusstraat en de Amsterdamsestraatweg. De bebouwing in het bouwblok heeft vooral een woonfunctie en is divers in afmetingen en architectuur. Langs de Amsterdamsestraatweg staan enkele individuele panden. Er is een woningbouwcomplex langs de Sint Ludgerusstraat dat uitloopt tot in de Amsterdamsestraatweg en Sint Willebrordusstraat. Aan de Sint Bonifaciusstraat staan enkele individuele panden en er is een klooster op de hoek van de Sint Bonifaciusstraat en de Sint Willebrordusstraat. De hoogte van de bebouwing varieert van één bouwlaag met een kap tot 4 bouwlagen met een plat dak. De hof geeft toegang tot twee bedrijfsruimten en de achterzijde van het woningbouwcomplex. Bij de toegang van de Sint Ludgerushof staat er een hekwerk dat 's avonds wordt afgesloten door huurders van Portaal Vanwege het hekwerk en de inrichting van de straat die de hof ontsluit is sprake van een achterkantsituatie.

Het bedrijfsgebouw Sint Ludgerushof 21 bestaat uit één bouwlaag met een plat dak.

#### *Verkeer en parkeren*

De Sint Ludgerushof is bereikbaar via de Sint Willibrordusstraat. In de Sint Ludgerushof is er parkeergelegenheid aan de zijde van het woningbouwcomplex en er is een aantal parkeerplaatsen aan de overzijde die verspreid liggen. Omdat het terrein 's avonds wordt afgesloten zal het hoofdzakelijk worden gebruikt door omwonenden.

### **2.2 Planbeschrijving**

Het huidige bedrijfspand zal vrijwel geheel worden gesloopt en komen op het perceel 5 nieuwe woningen. De geplande woningen bestaan uit één bouwlaag met een kapverdieping. De bebouwing sluit aan bij de bebouwing van het klooster. Het bruto vloeroppervlak van de woningen is 90-95m<sup>2</sup>. Ten behoeve van de geplande woningen heeft de aanvrager een bezonningsstudie laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat het effect van de geplande woningen op de omliggende percelen gering is. De woningen krijgen een voorkant aan/in de Sint Ludgerushof. Door de situering van de entrees aan de deze zijde ontstaat er een 'voorkantsituatie'. Om een voorkantsituatie tot stand te brengen is wel een herinrichting van een deel van de hof noodzakelijk. De geplande herinrichting is weergegeven op de tekening 'Terreinindeling variant E'. De nieuwe inrichting met groen en nieuwe bomen sluit aan bij de opzet van het deel van de hof dat bij de woningbouwvereniging hoort. De twee zijden van de hofvormen in de nieuwe situatie één geheel. De herinrichting omvat een aantal wijzigingen. Het hek bij de entree van de Sint Ludgerushof wordt vervangen door een hek met een vriendelijker uitstraling, passend bij de nieuwe functie. Een deel van het hek aan de zijde van het klooster wordt verwijderd. Op deze plaats wordt lage beplanting aangebracht. Ter plaatse van het klooster is voorzien in een groenstrook met twee bomen. In deze zone is ook ruimte gereserveerd voor het plaatsen van drie ondergrondse containers, zodat het mogelijk is om de huidige

afvalcontainers te vervangen. Nabij het transformatorhuisje is een stoep voor de woningen gepland met een fietsenrek en meer groen. In de nabijheid van de geplande woningen worden drie bomen gekapt die dicht op de gevels van de geplande woningen zouden staan. Er worden drie nieuwe bomen geplant. De nieuwe situatie zijn er bomen verspreid over de hof.

#### *Verkeer en parkeren*

In de nieuwe situatie wordt de hof opnieuw ingericht en blijft de parkeergelegenheid in hoofdzaak aanwezig. Voorheen was het mogelijk bij de bedrijfsruimte Sint Ludgerushof 21 te parkeren. Na de herinrichting is dit niet meer het geval. Net als in de huidige situatie is de hof overdag toegankelijk vanaf de Sint Willibrordusstraat en wordt de hof 's avonds afgesloten door huurders van Portaal. Voor de toegankelijkheid van de hof in de nieuwe situatie heeft de aanvrager draagvlak bij de omwonenden en de verhuurder. De toegankelijkheid is beschreven in het document 'Werking hekwerk St.- Ludgerushof'.

Voor parkeren geldt de Nota Parkeernormen Fiets en Auto van 22 maart 2013. Volgens de nota valt de locatie in gebied B2 (stedelijk gebied zonder betaald parkeren). Op basis van de parkeernota zijn de onderstaande parkeernormen van toepassing. De parkeerbehoefte van de bestaande bedrijfsruimte mag worden verrekend met de parkeerbehoefte van de geplande woningen. Voor de bestaande situatie wordt uitgegaan van de bovenkant van de bandbreedte van de parkeernormen en voor de nieuwe situatie van de onderkant van de bandbreedte.

In de bestaande situatie is er een bedrijfsruimte (165m<sup>2</sup> bvo) met kantoor (115 m<sup>2</sup> bvo). De parkeernorm voor de werkplaats (categorie arbeidsintensieve bezoekersextensief) is 1,2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor de werkplaats van 165 m<sup>2</sup> is de parkeernorm 2,0 parkeerplaatsen. De parkeernorm voor kantoor is 1,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor een kantoor van 115 m<sup>2</sup> is de parkeernorm 1,5 parkeerplaatsen. De bestaande situatie heeft dus een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen

In de nieuwe situatie worden er vijf woningen gerealiseerd van 90 – 95 m<sup>2</sup> bvo. Voor de geplande woningen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor de geplande 5 woningen is de parkeernorm 6 parkeerplaatsen.

Er is dan een tekort van 2,5 parkeerplaatsen.

Het is mogelijk 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. Het is mogelijk om minder parkeerplaatsen dan de minimum norm te realiseren als er wordt aangetoond dat op andere wijze binnen acceptabele loopafstand rond de ontwikkeling in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Hiervoor is de bezetting van de parkeerplaatsen in de omliggende straten Bonifaciusstraat, Ludgerusstraat en Willibrordusstraat onderzocht en ook de Sint Ludgerushof. Uit het onderzoek blijkt dat er in de omliggende straten voldoende ruimte is om het tekort van afgerond 3 parkeerplaatsen op te vangen. In deze situatie kan worden afgeweken van de parkeernorm voor auto's.

Ten behoeve van de geplande woningen wordt in de hof wordt een stalling voor 20 fietsen gerealiseerd.

De geplande voorzieningen voor het stallen van auto's en fietsen zijn in overeenstemming met de 'Nota Parkeernormen Fiets en Auto'.



## **2.3 Uitvoeringsaspecten en gezondheid**

### **Geluidhinder**

De geluidsbelasting is niet hoger dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Voor de geluidwering van de gevel gelden de voorschriften van het Bouwbesluit.

### **Externe veiligheid**

Het projectgebied ligt buiten de risicozones van een spoorlijn, vaarweg of buisleiding waar sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het projectgebied zijn er geen bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande woningen.

### **Milieuhinder bedrijven**

Er wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar er dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving.

Het garagebedrijf op het nabijgelegen perceel mag daar functioneren en komt voor op de lijst met functiemengingsbedrijven. Maximaal is bedrijfscategorie B toegestaan (mag niet aanpandig). Het garagebedrijf heeft aan de zijde van de woningen geen deuren of ramen en maakt geen gebruik van het achterterrein. De te bouwen woningen grenzen niet rechtstreeks aan het garagebedrijf. Het garagebedrijf is een lichte vorm van bedrijvigheid binnen een bestaande woonomgeving, waarvan geen hinder wordt verwacht bij de te bouwen woningen van het plan. De woningen zijn naast deze garage ruimtelijk inpasbaar. Het garagebedrijf zal wat betreft geluidhinder moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit zoals dat ook nu al het geval is ten opzichte van bestaande omringende woningen.

### **Elektromagnetische velden en gezondheid**

Stedin houdt zich als netbeheerder aan de vastgelegde wettelijke grens van 100 microtesla. Een beproeving van de stations, die Stedin heeft laten uitvoeren, heeft geresulteerd in een attest waarin staat dat de straling op 20 cm van de wanden lager is dan 100 microtesla. Daarnaast liggen er ondergrondse kabels. De waarde van de elektromagnetische velden is weer afhankelijk van de afstand maar ook van de stroom. Die moet op het moment van meten gerelateerd worden aan het jaar maximum. Stedin verwacht dat de 100 micro tesla grens zeker niet zal zijn overschreden.

### **Luchtkwaliteit**

Ten gevolge van de functiewijziging van de bedrijfsgebouw naar 5 woningen is een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. De functiewijziging zal in niet betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Wanneer een ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt, is verder onderzoek op dit aspect niet noodzakelijk. In dit geval is nader onderzoek niet noodzakelijk.

### **Bodemkwaliteit**

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte verkennend bodemonderzoek 'St. Bonifaciusstraat 4, in Utrecht' 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. Waarschijnlijk is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Het in 2008 uitgevoerde bodemonderzoek beperkt zich tot de dan onbebouwde terreindelen, bevat geen onderzoek naar asbest in de bodem en het vooronderzoek is onvolledig. Bovendien is het onderzoek inmiddels 10 jaar oud. Het onderzoek is derhalve niet bruikbaar om een uitspraak te kunnen doen over de geschiktheid van de locatie voor het beoogde gebruik. Bij het in 2008 uitgevoerde onderzoek zijn geen

overschrijdingen van de interventiewaarden gemeten. Waarschijnlijk is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Onderzoek na sloop van de opstallen, gebaseerd op een volledig vooronderzoek, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan asbest, moet inzicht geven in de daadwerkelijke geschiktheid. In verband hiermee wordt in de omgevingsvergunning een voorwaarde opgenomen.

### **Gezondheid**

Ten aanzien van geluidhinder, externe veiligheid, milieuhinder van bedrijven, elektromagnetische straling en luchtkwaliteit sluit het plan aan bij de regelgeving die van toepassing is. Met betrekking de bodemkwaliteit is nog nader onderzoek nodig. Als de resultaten van het nog in te dienen bodemonderzoek positief zijn is de geplande situatie uit het oogpunt van gezondheid acceptabel.

### **Flora en fauna**

Uit het 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan St.-Ludgerushof 21 te Utrecht', d.d. 24 april 2018 van Blom Ecologie B.V blijkt dat binnen het projectgebied en/of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. De planlocatie en het omliggende terrein hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, vissen, insecten en vogels. Vleermuizen passeren en foerageren mogelijk op en rondom het plangebied. De bomen en struiken op de planlocatie zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot Natura2000-gebieden is van externe werking geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De in het onderzoek vermelde maatregelen dienen te worden nageleefd:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of er dient een vleermuisvriendelijk verlichtingswijze toegepast te worden om verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden etc.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzingen deskundige.

Flora en fauna vormen geen belemmering voor realiseren van het project, mits de boven vermelde maatregelen worden nageleefd.

### **Bomen**

Om de woningen te kunnen bouwen ten behoeve van de herinrichting van het terrein zullen drie bomen worden gekapt. Het gaat om een bolesdoorn, een esdoorn en een zoete kers. Alle 3 de bomen hebben een redelijke tot goede conditie. De bolesdoorn is boomtechnisch verplantbaar, de andere twee bomen niet. De bomen hebben geen bijzondere waarde. Er vindt een compensatie plaats door het planten van drie nieuwe bomen. De kap van bomen wordt beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning die afzonderlijk is aangevraagd voor de kap.

### **Water**

In de huidige situatie is het perceel waar het bedrijfsgebouw op staat geheel verhard. De verharding bestaat uit de bebouwing van de bedrijfsruimte en de bestrating. In de nieuwe situatie wordt het perceel deel bebouwd met de geplande woningen. In de tuinen kunnen (vergunningvrij) schuurtje en aanbouwen worden gebouwd. De tuinen worden zo groen als mogelijk ingericht en met waterdoorlatende verharding bestraat. Om het grondwater niet te beïnvloeden worden uitsluitend materialen toegepast die niet of nauwelijks uitlogen bij aanraking met regenwater.

Er ligt geen (geschikte) openbare riolering in de St. Ludgerushof waarop de woningen kunnen worden aangesloten. Voor de geplande woningen zijn, voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater nieuwe aansluitingen op de openbare riolering nodig om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat. De aanvrager legt, in overleg met de gemeente, zelf een openbare voorziening voor de inzameling en transport van afvalwater aan, waarop de aansluiting van het leidingwerk voor afvalwater van de geplande woningen plaats kan vinden. De kosten voor ontwerp en aanleg van de voorzieningen voor afvalwater in de openbare ruimte komen voor een nader te bepalen bedrag voor rekening van de aanvrager.

Bij de herinrichting van de hof blijft het oppervlak aan de verharding ongeveer gelijk.

### **Archeologie**

De locatie ligt in een gebied van archeologische verwachting. Bij het verstoren van de bodem tot 1000 m<sup>2</sup> is er geen vergunning nodig. Het te verstoren oppervlak ten gevolge van het plan is kleiner, zodat geen archeologievergunning nodig is.

### **Duurzaam bouwen**

Er wordt een aantal maatregelen getroffen in het kader van duurzaam bouwen. Onder andere wordt een hybride warmtepompsysteem met aardgas als achtervang toegepast. Aan de zuidoostkant van de kap worden zonnepanelen geplaatst, ongeveer 9 per woning. Die moeten kunnen voorzien in 75% – 100% van de elektrabehoefte van de bewoners, afhankelijk van hun levensstijl. Om het elektriciteitsverbruik zo laag mogelijk te houden wordt de woning volledig voorzien van ledverlichting.

### **Kabels en leidingen**

In de nabijheid van de geplande woningen is er een transformatorhuisje waar elektriciteitskabels naar toe lopen. Er is niet te verwachten dat deze kabels de realisering van het bouwplan belemmeren.

### **3. Uitvoerbaarheid**

#### **3.1 Economische uitvoerbaarheid**

De te realiseren woningen voorzien in een behoefte. Het is zeer aannemelijk dat de ontwikkeling voor de aanvrager een positief financieel resultaat heeft. Daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

De aanvrager heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat hij de gemeentelijke plankosten vergoedt en zich garant stelt voor de kosten van de ingrepen in het openbaar gebied (aanleg benodigde riolering en benodigde herinrichting van een deel van de hof).

Tussen de aanvrager en de gemeente is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarin de gemeente gevrijwaard is van eventuele planschade.

Met deze beide overeenkomsten is het project voor de gemeente financieel haalbaar.

#### **3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Al in een vroeg stadium, rond de zomer van 2016, toen de koop van het bedrijfspand in grote lijnen rond was, heeft de aanvrager contact gezocht met een deel van de eigenaren van de belendende percelen rondom het project, waaronder twee bedrijven en een bewoner. De bedrijven waren vanaf het eerste moment gecharmeerd van het plan; zij waren de huidige functie en gebruik meer dan zat, vooral vanwege de overlast die dat opleverde. De bewoner was ook voor het idee van ontwikkelen naar wonen, echter hij had wat wensen aangaande de achterom langs zijn woning en de hoogte van het dak. Tijdens een aantal besprekingen is de aanvrager overeengekomen om de wensen van de achtergelegen bewoner zoveel mogelijk in het ontwerp in te passen. De bewoner zou dan geen bezwaren tegen het plan hebben. Het laten vervallen van het achterom was daarbij een wens van de bewoner.

Na voorlopige goedkeuring in het voortraject is de aanvrager in week 12 van 2017 langs de huiseigenaren rondom het project gegaan en heeft de artist impression en vergunningstekeningen gemaild. De aanvrager heeft positieve reacties gehad op de plannen. De aanvrager heeft input gekregen over eventuele wensen en de omwonenden zijn, voor zover bekend bij de aanvrager, niet van plan om zienswijze en/of bezwaren op het plan in te dienen.

Daarnaast heeft de aanvrager overleg gevoerd met de gemeente en omwonenden over de herinrichting van de hof. Daarbij is onder andere rekening gehouden met de belangen en wensen van de woningbouwvereniging van het omliggende woningbouwcomplex. Dit heeft geresulteerd in een voorstel het vernieuwen van het hekwerk bij de ingang van de hof en hoe het hekwerk gebruikt wordt, waar de aanvrager positieve reacties op heeft gekregen.

### **4. Conclusie**

De bouwplan voor de 5 woningen en de daarmee samenhangende herinrichting van de hof is een gewenste ontwikkeling die tot een betere ruimtelijke situatie leidt. Het plan voldoet aan de geldende wettelijke kaders en het daarmee samenhangende beleid. De omgevingsvergunning voor de afwijking van de beheersverordening kan voor dit initiatief worden verleend.



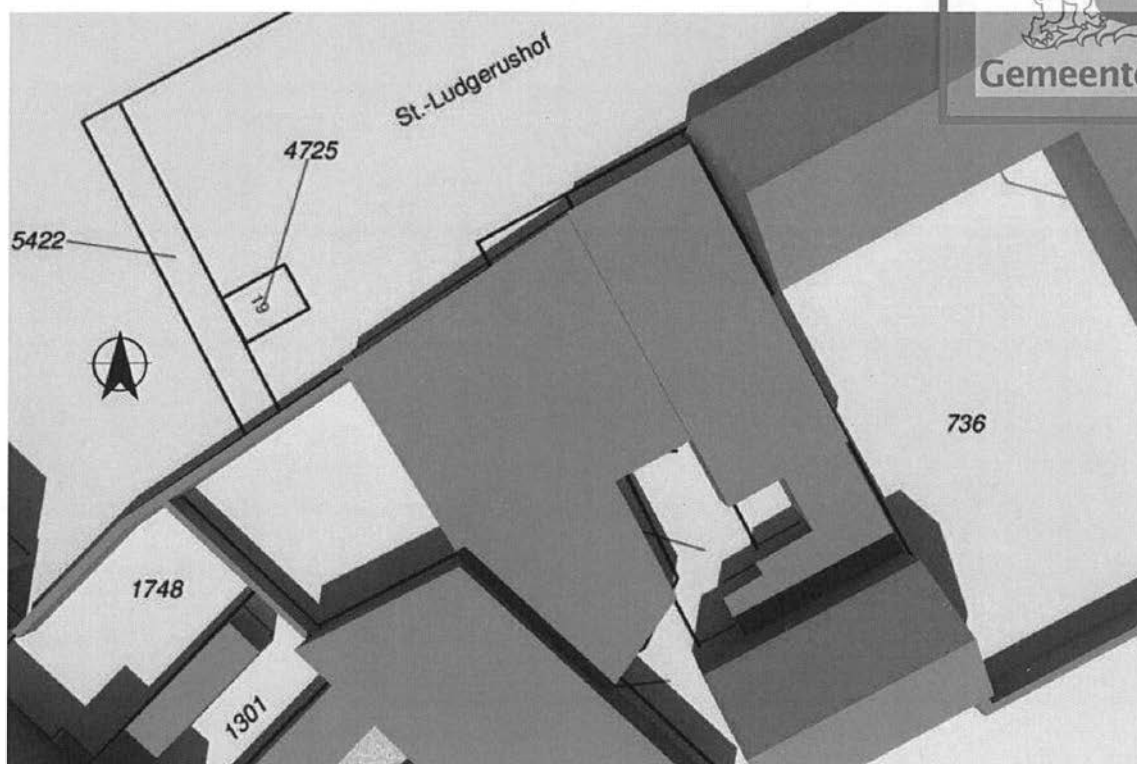
helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl

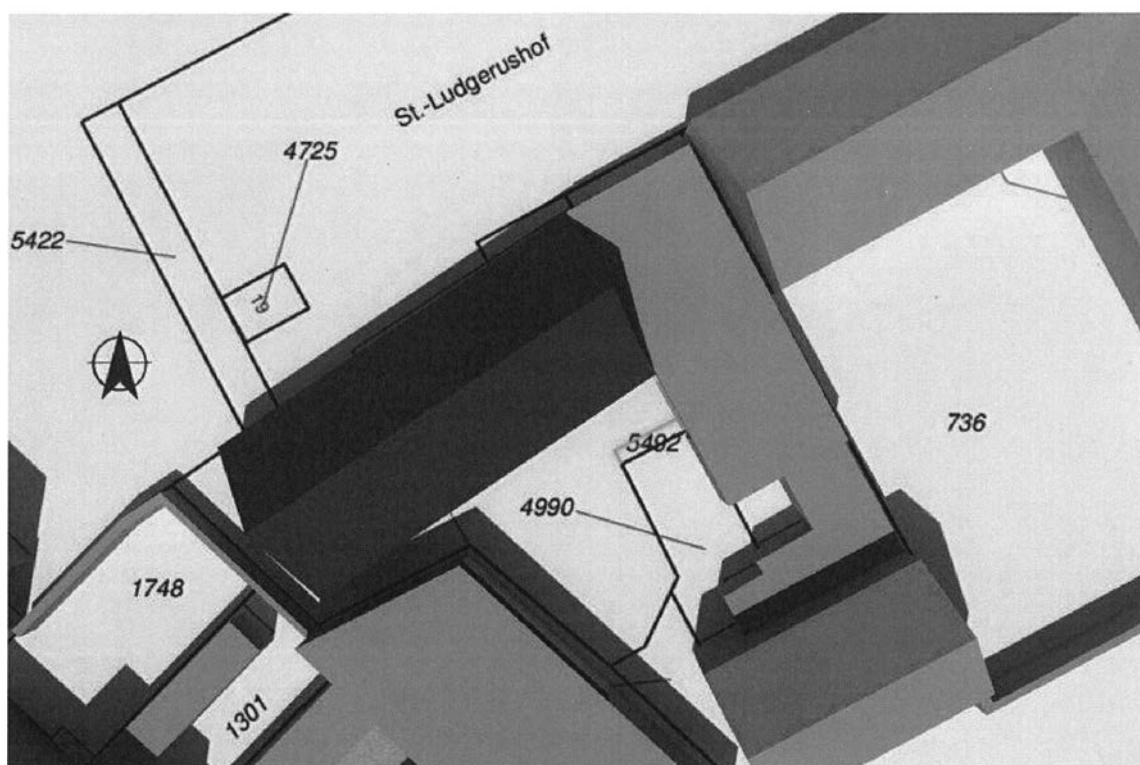
Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht



Bestaande situatie



Geplande situatie

## ZoninBeeld – Sint Ludgerushof

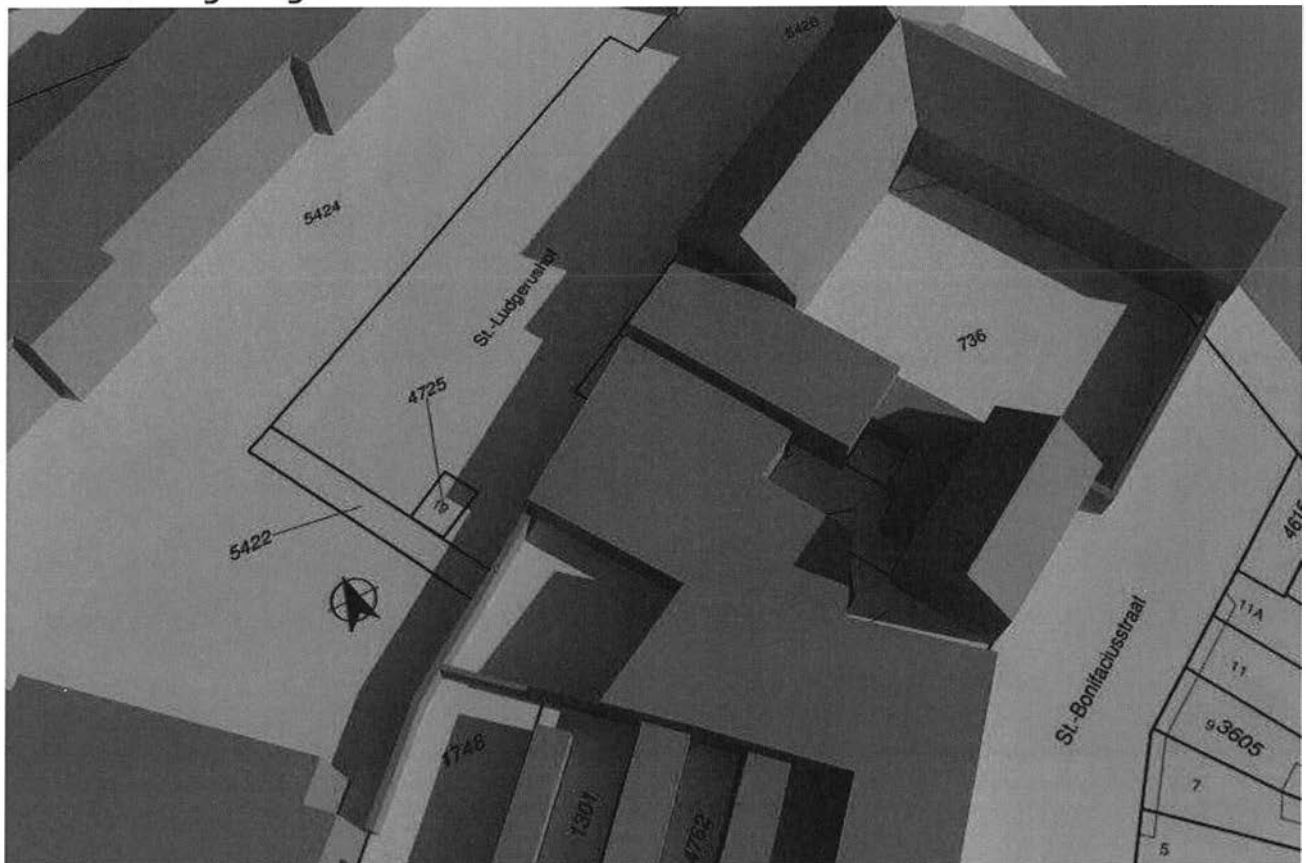
Peildata : 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december  
Formaat : A-4  
Datum : 20 juli 2017



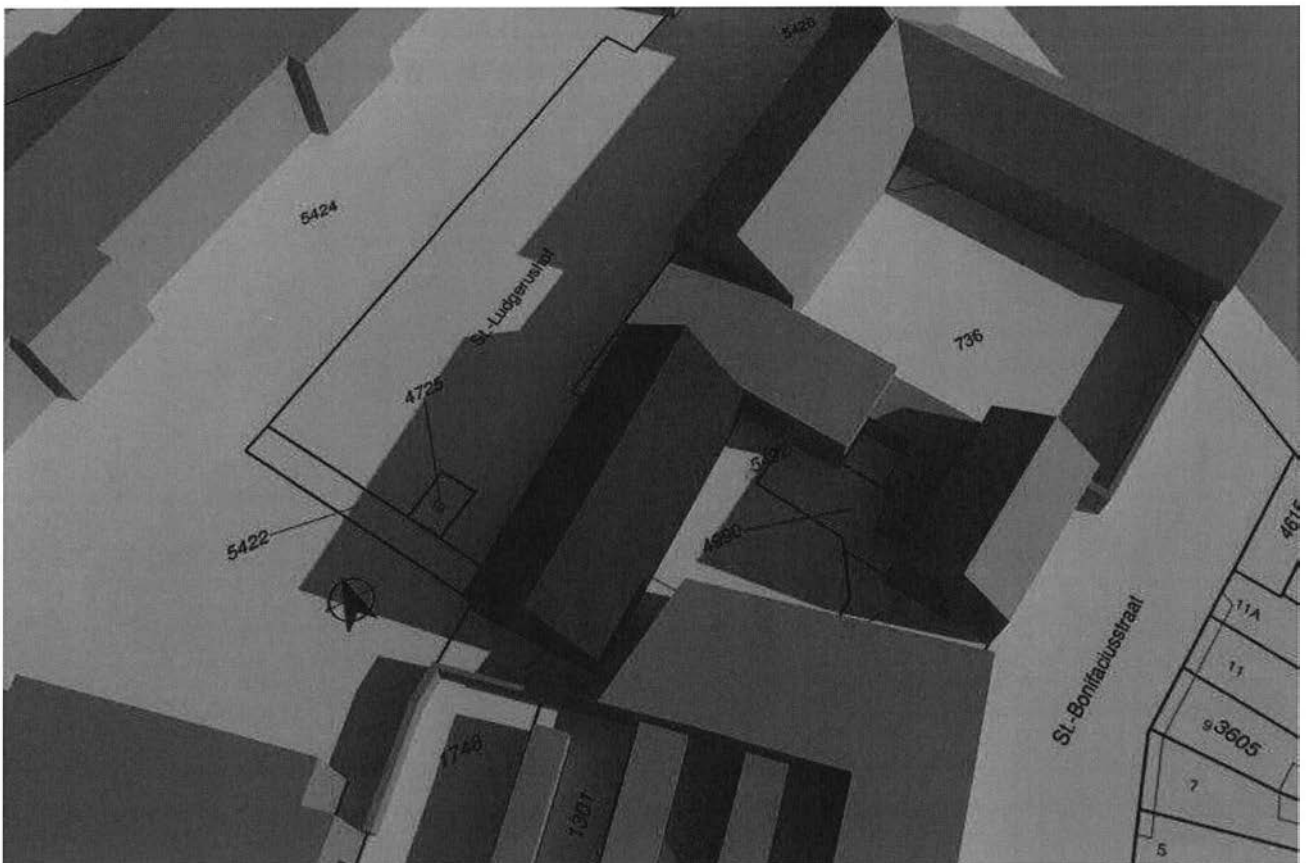


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-mrt-10:00 uur (bestaande situatie)

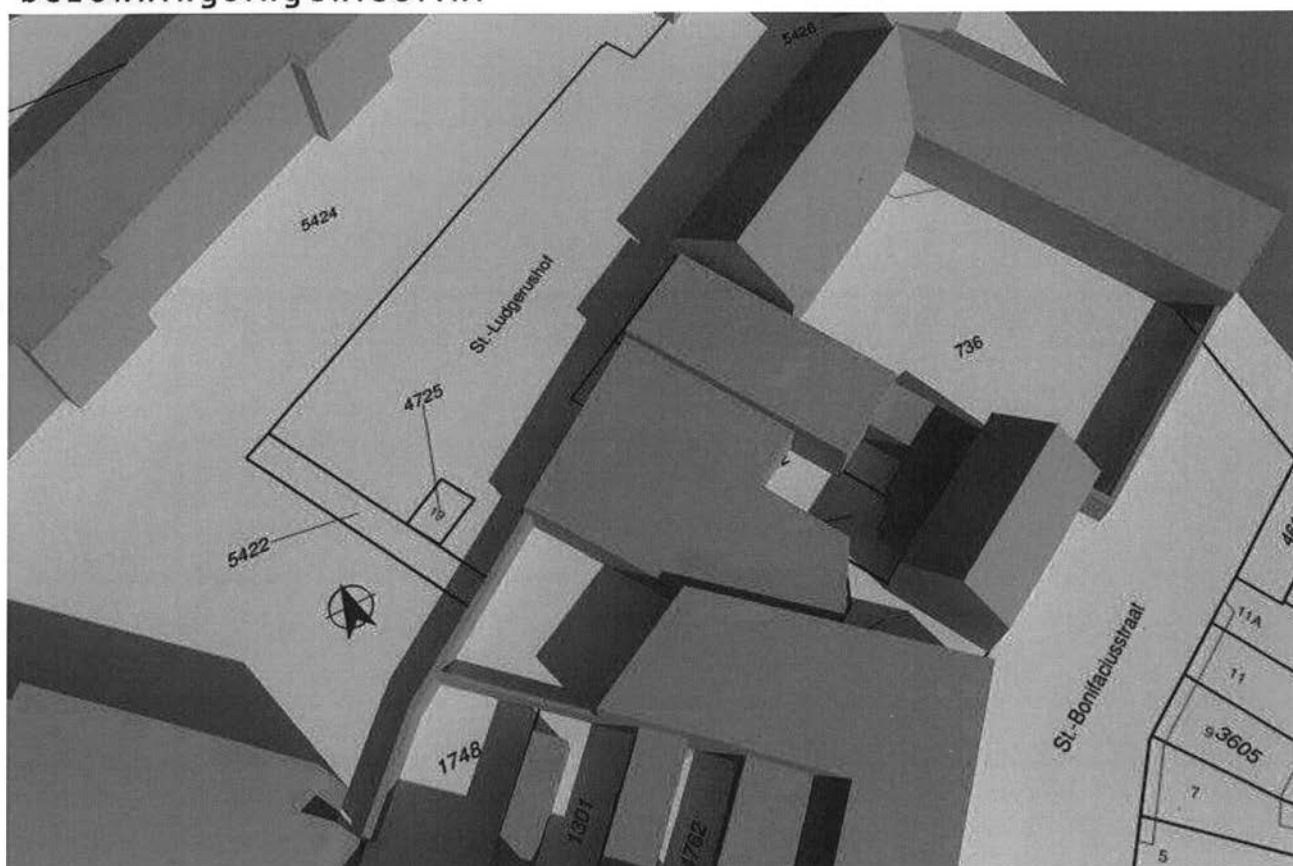


21-mrt-10:00 uur (geplande situatie)

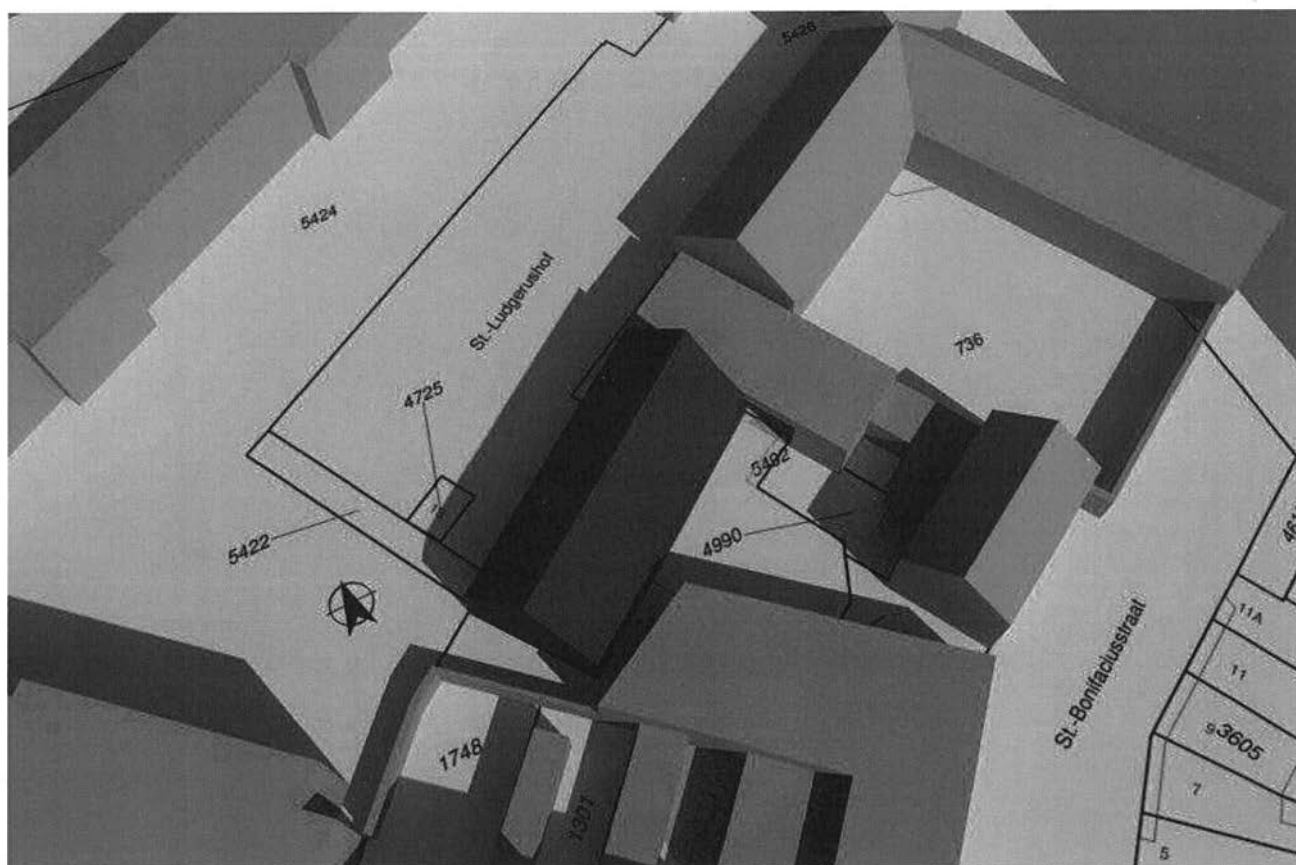


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-mrt-12:00 uur (bestaande situatie)



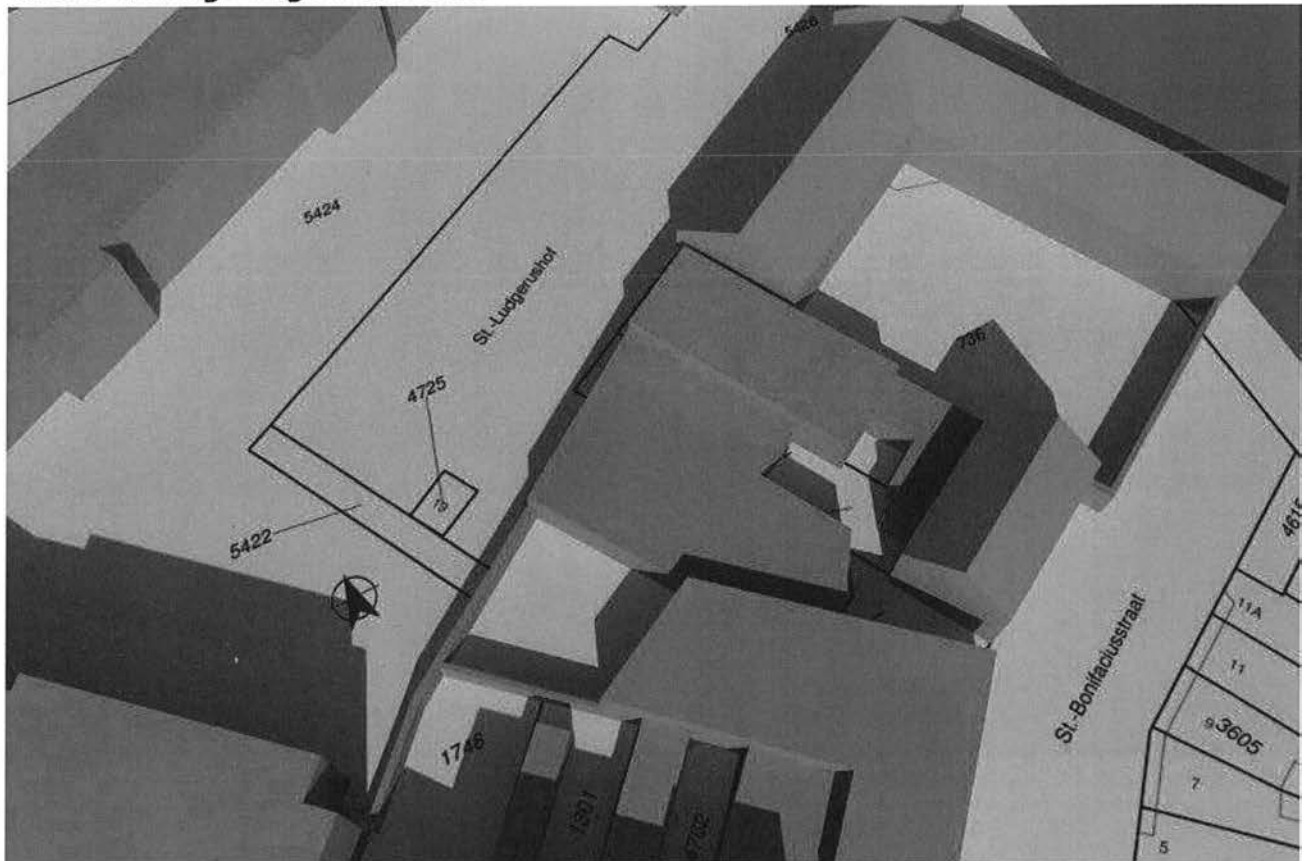
21-mrt-12:00 uur (geplande situatie)



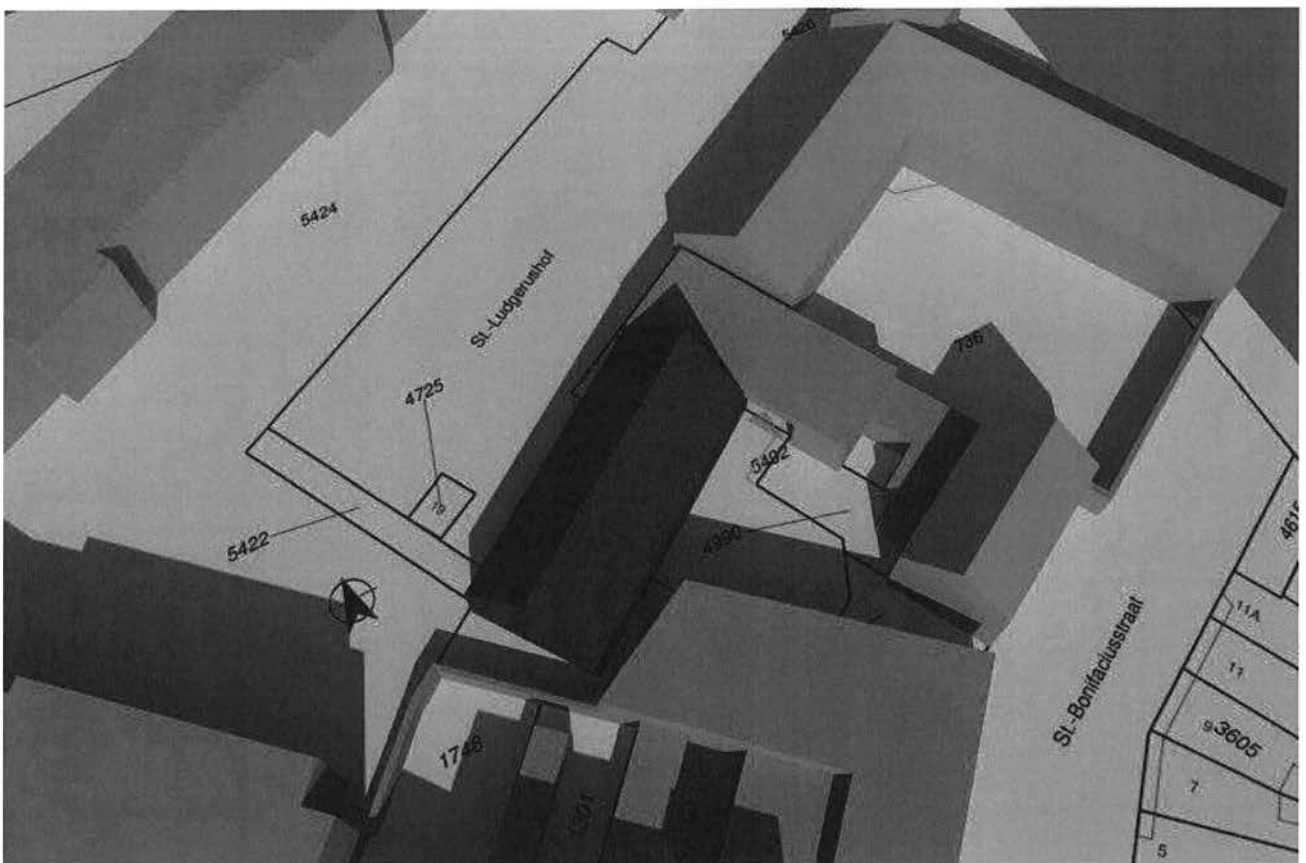


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-mrt-14:00 uur (bestaande situatie)



21-mrt-14:00 uur (geplande situatie)

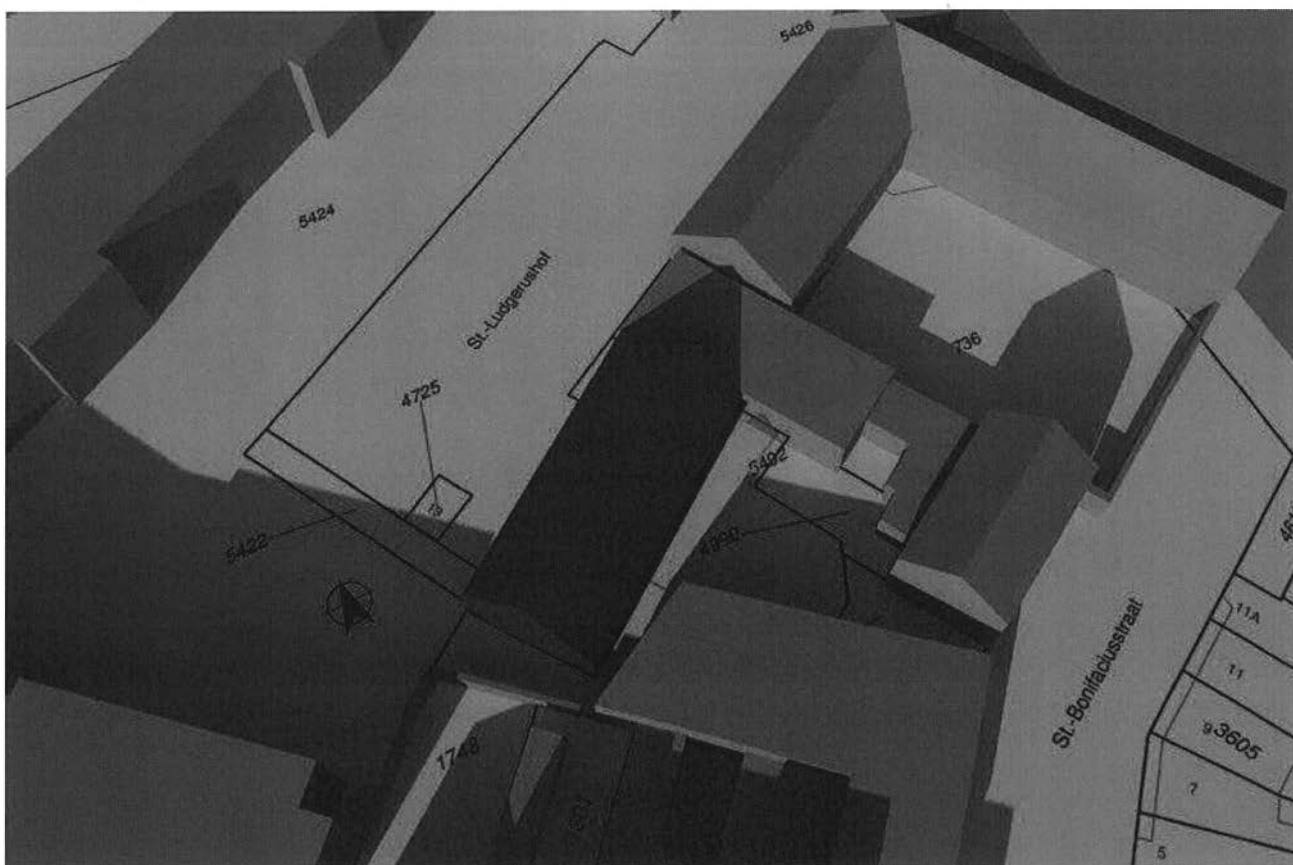


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-mrt-16:00 uur (bestaande situatie)



21-mrt-16:00 uur (geplande situatie)



helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-mrt-18:00 uur (bestaande situatie)

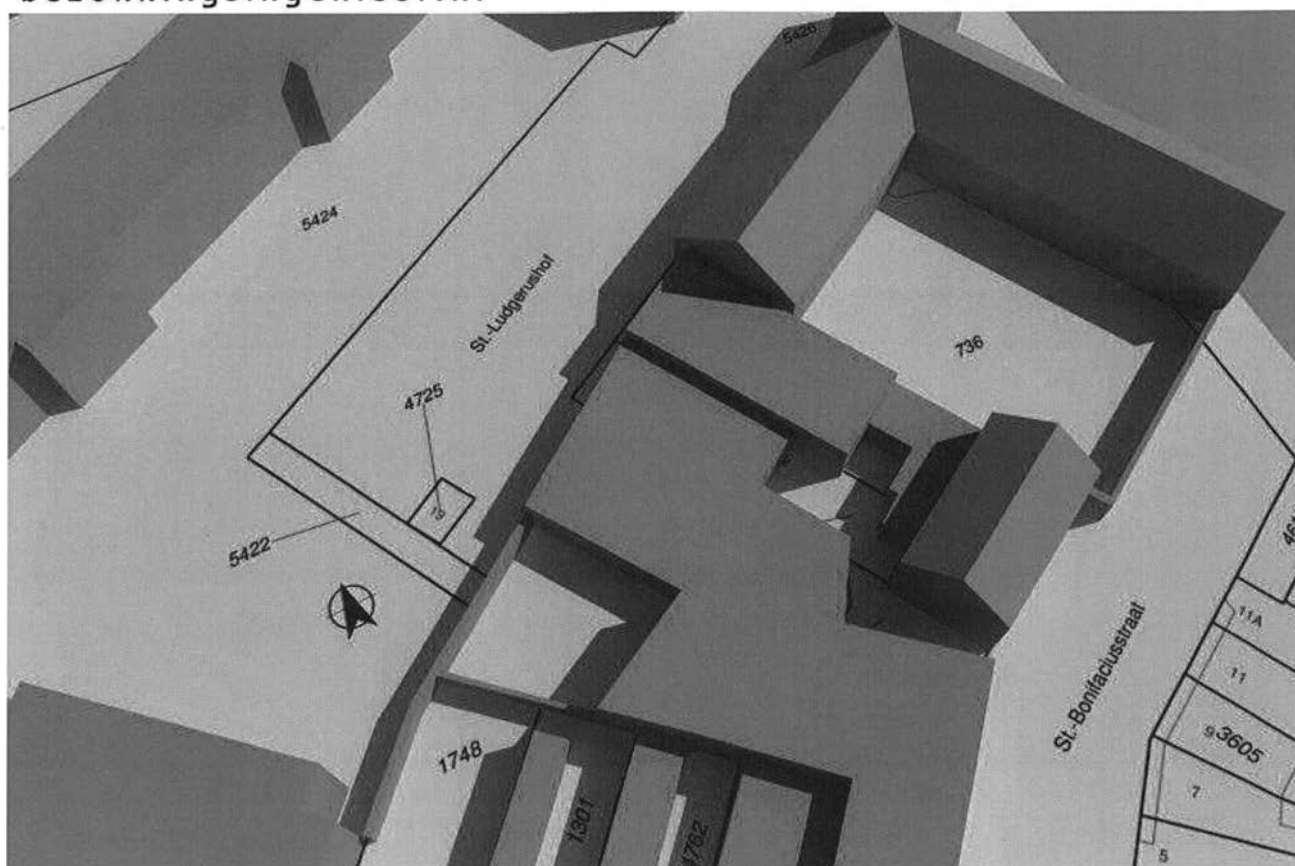


21-mrt-18:00 uur (geplande situatie)

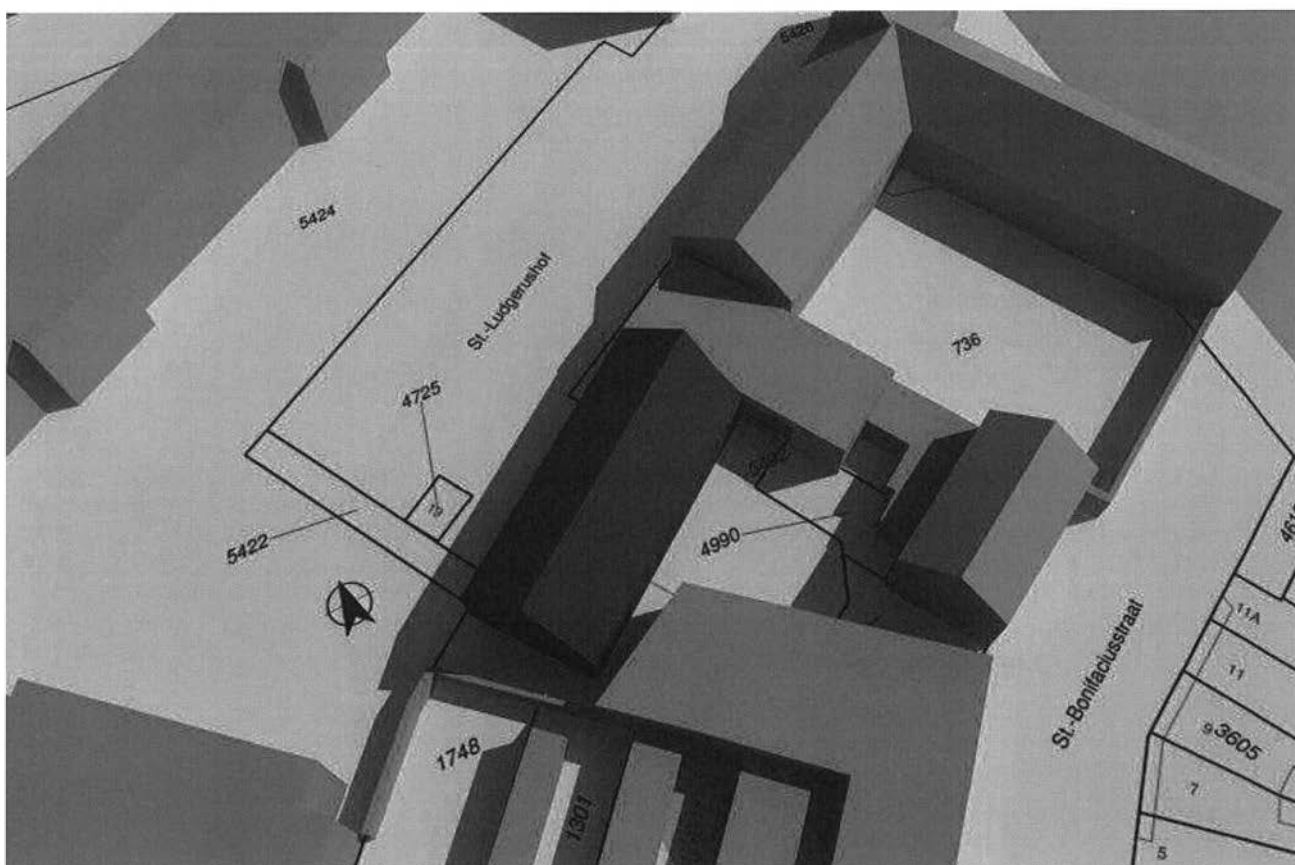


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-jun-10:00 uur (bestaande situatie)



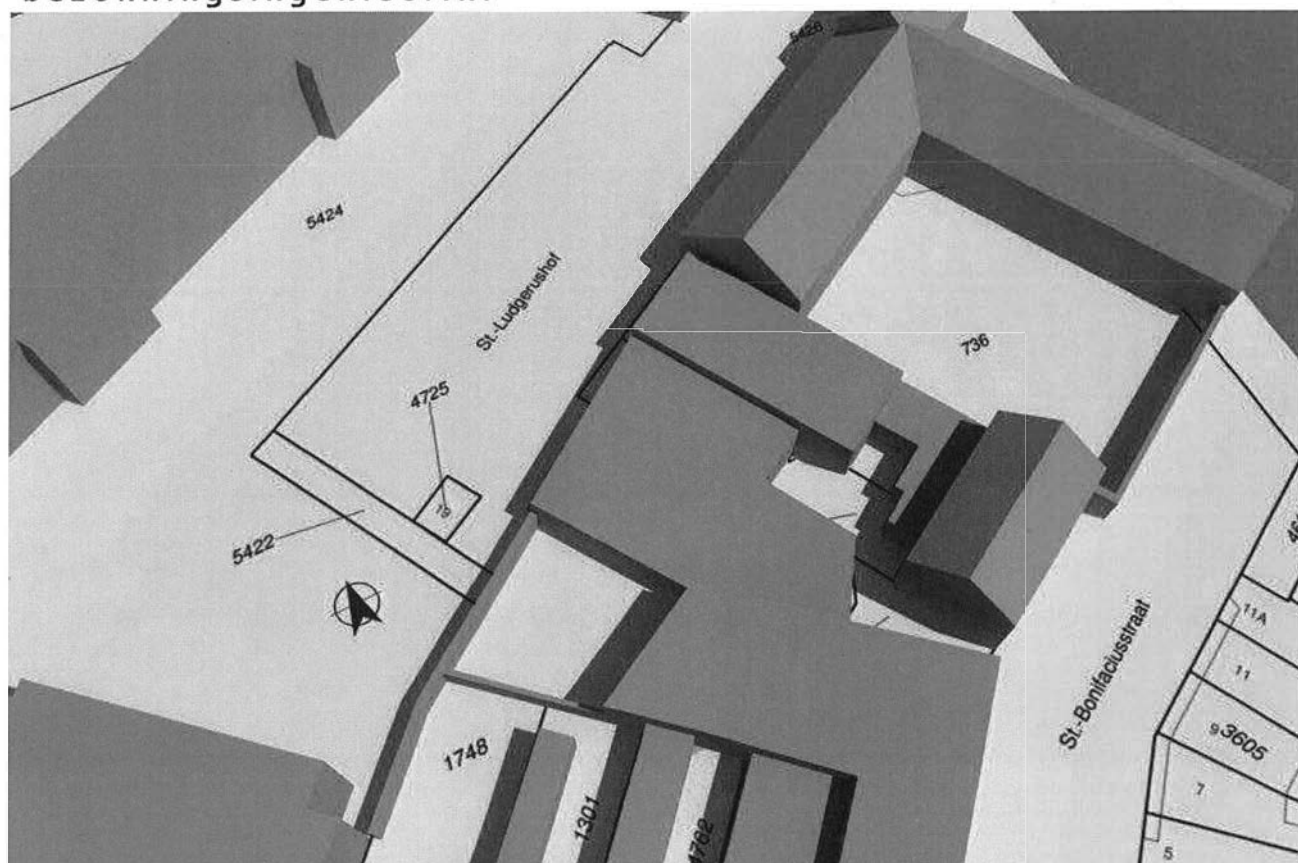
21-jun-10:00 uur (geplande situatie)



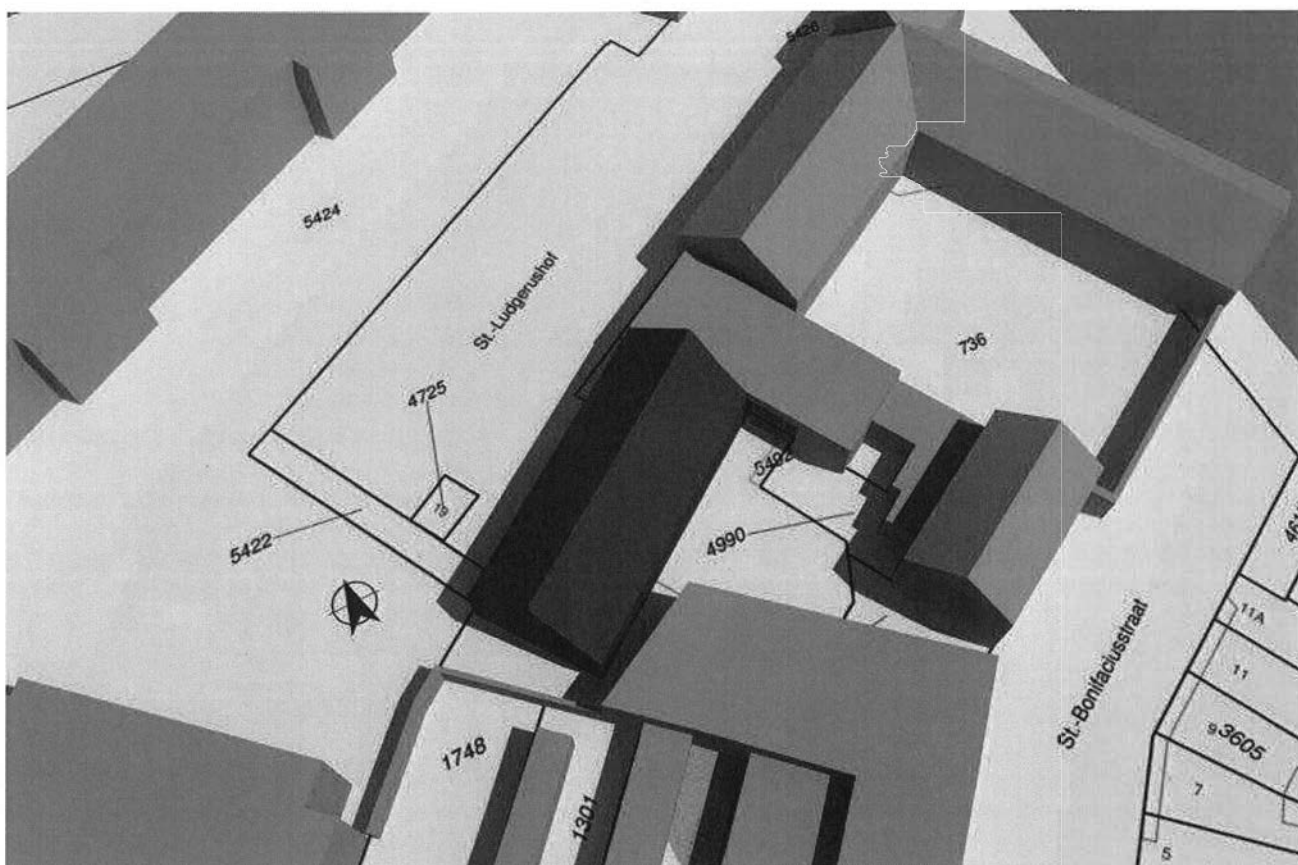


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-jun-12:00 uur (bestaande situatie)

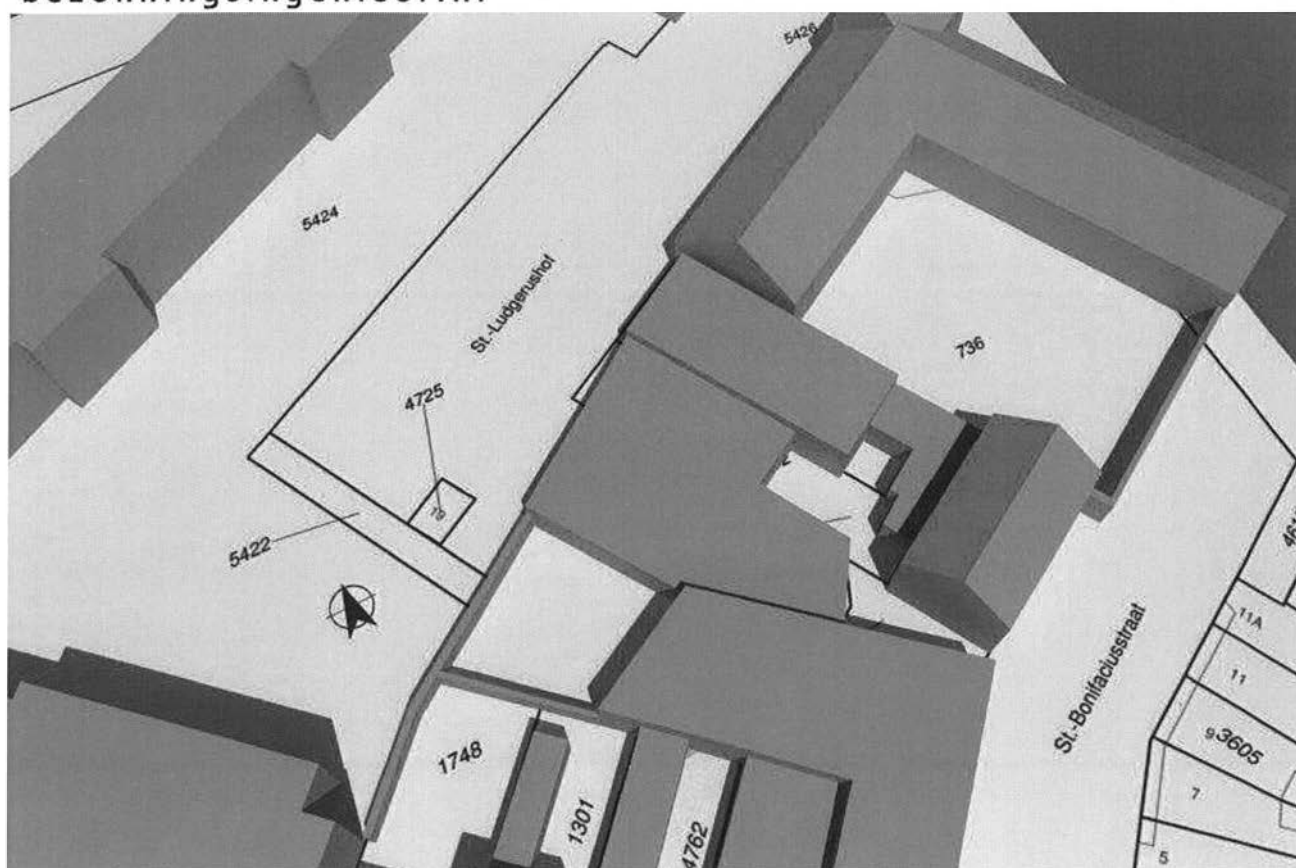


21-jun-12:00 uur (geplande situatie)

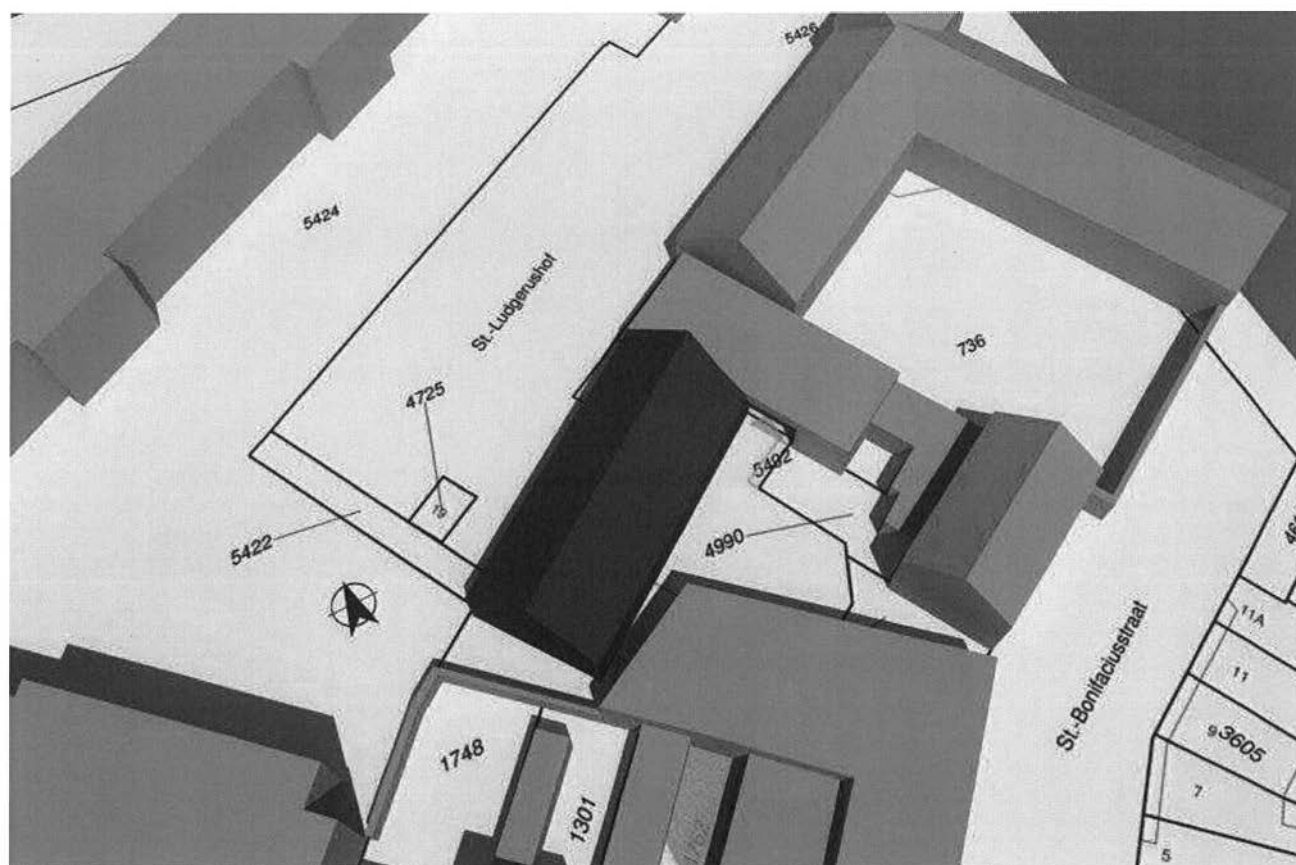


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-jun-14:00 uur (bestaande situatie)

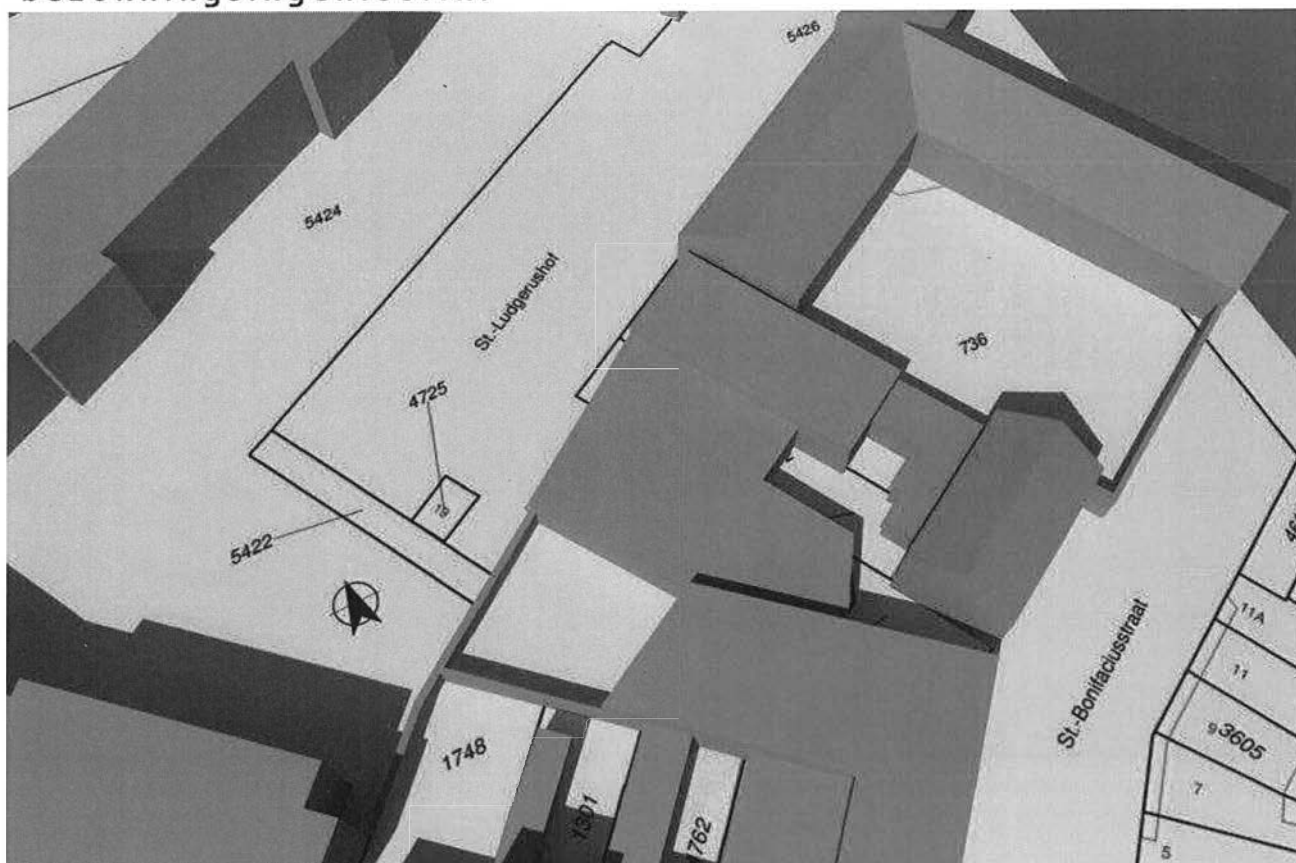


21-jun-14:00 uur (geplande situatie)

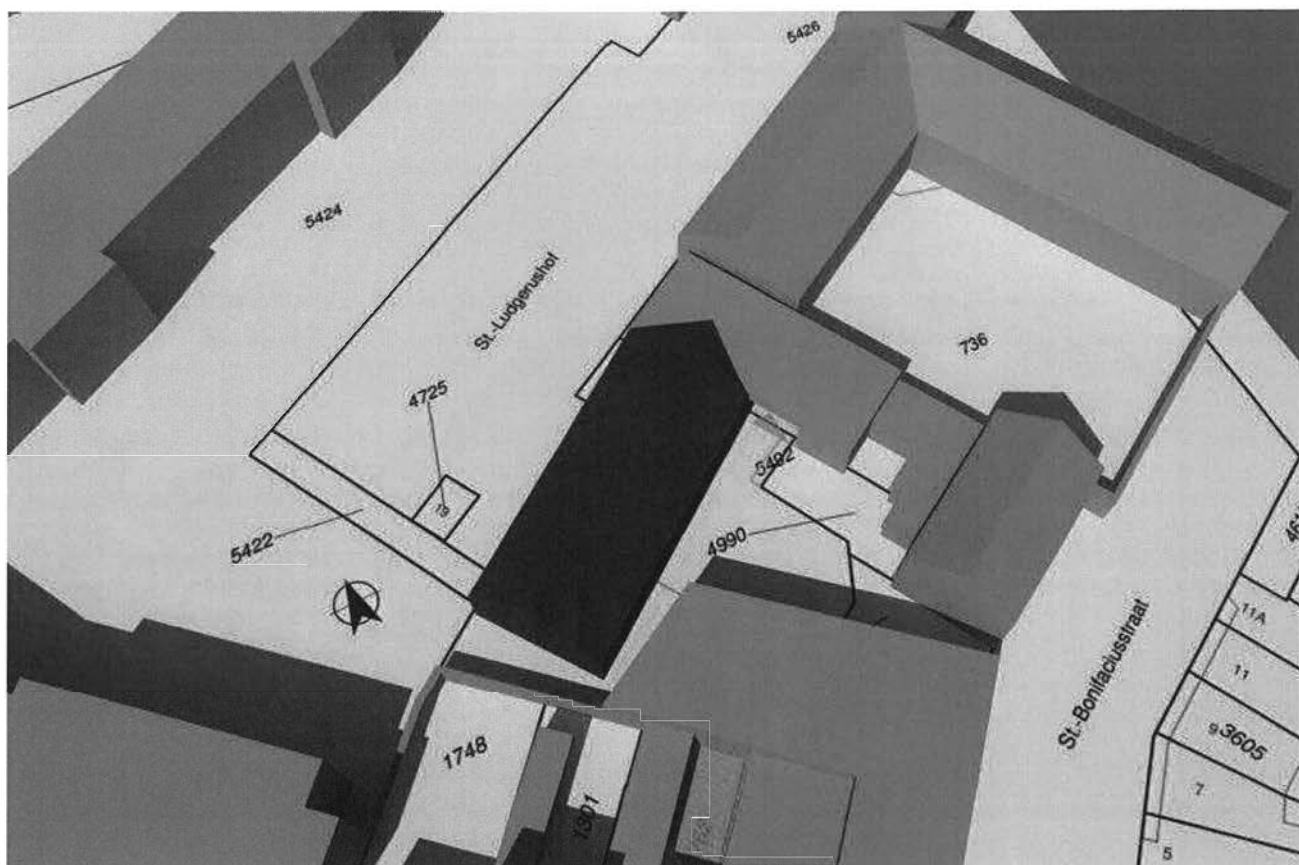


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-jun-16:00 uur (bestaande situatie)



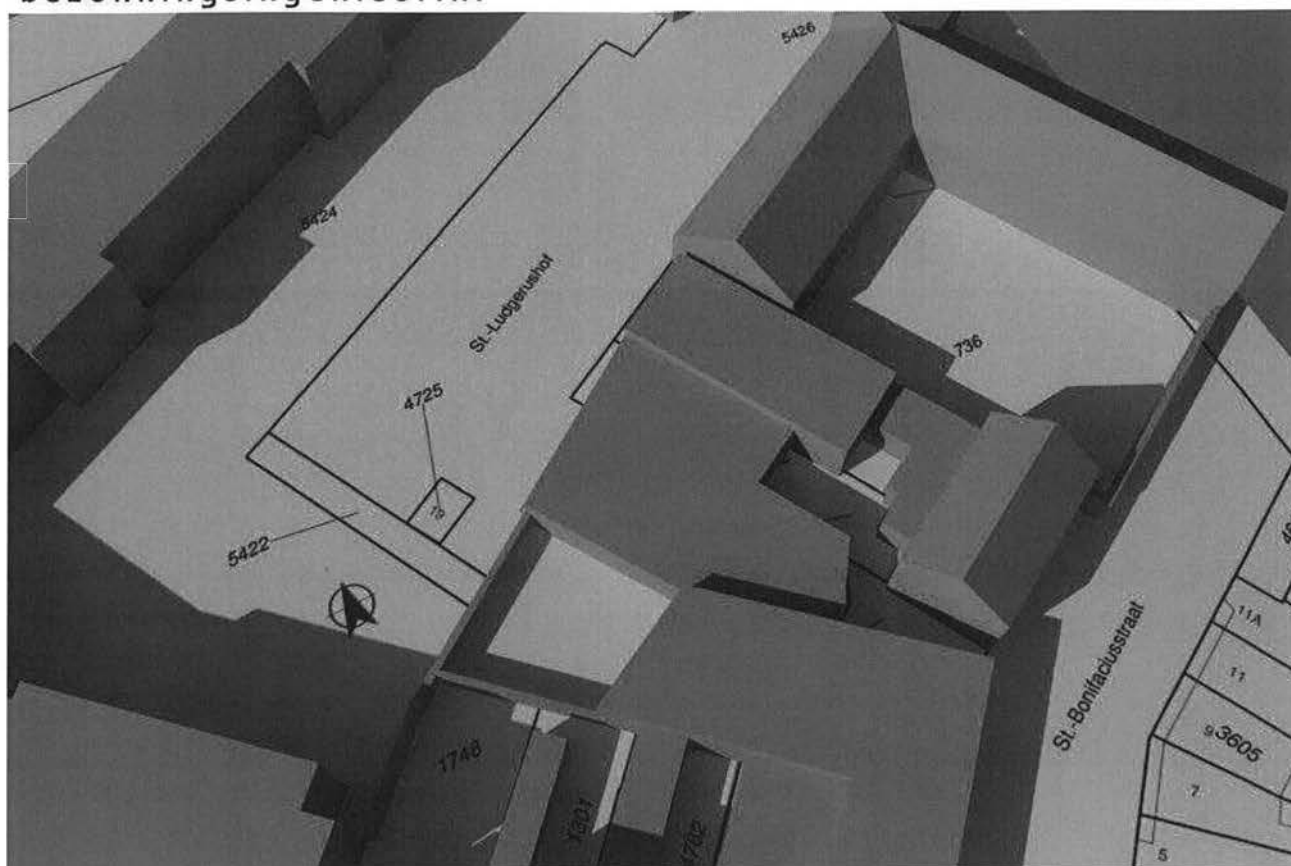
21-jun-16:00 uur (geplande situatie)



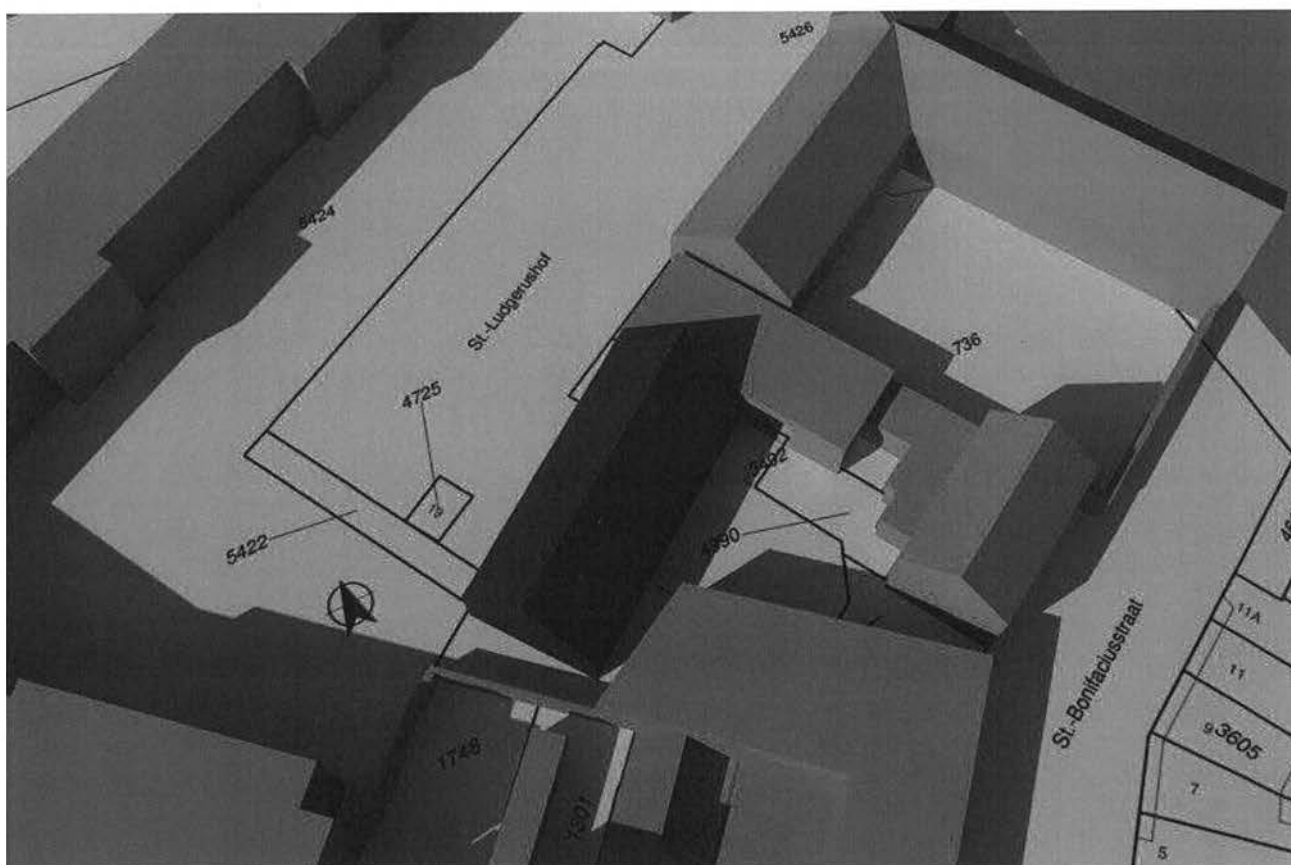


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-jun-18:00 uur (bestaande situatie)

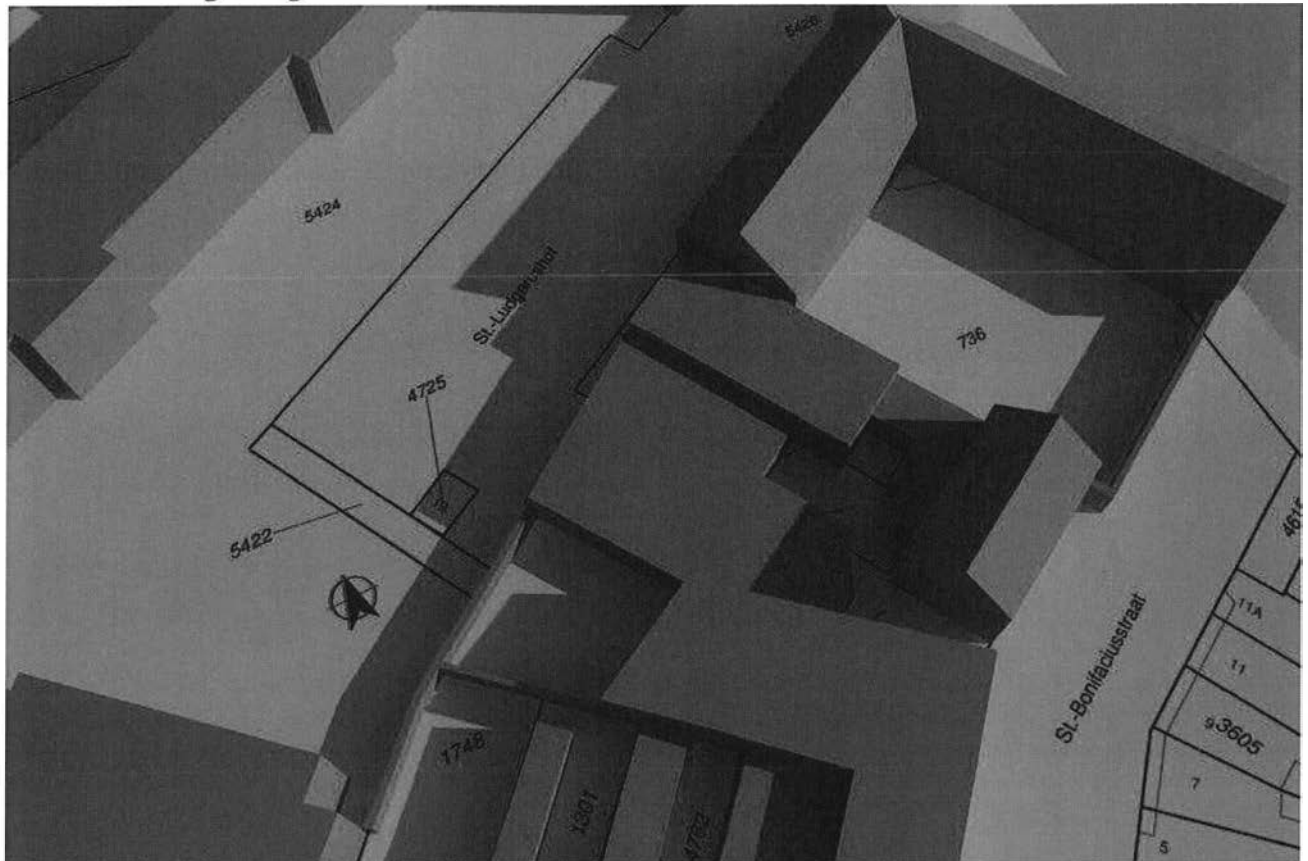


21-jun-18:00 uur (geplande situatie)

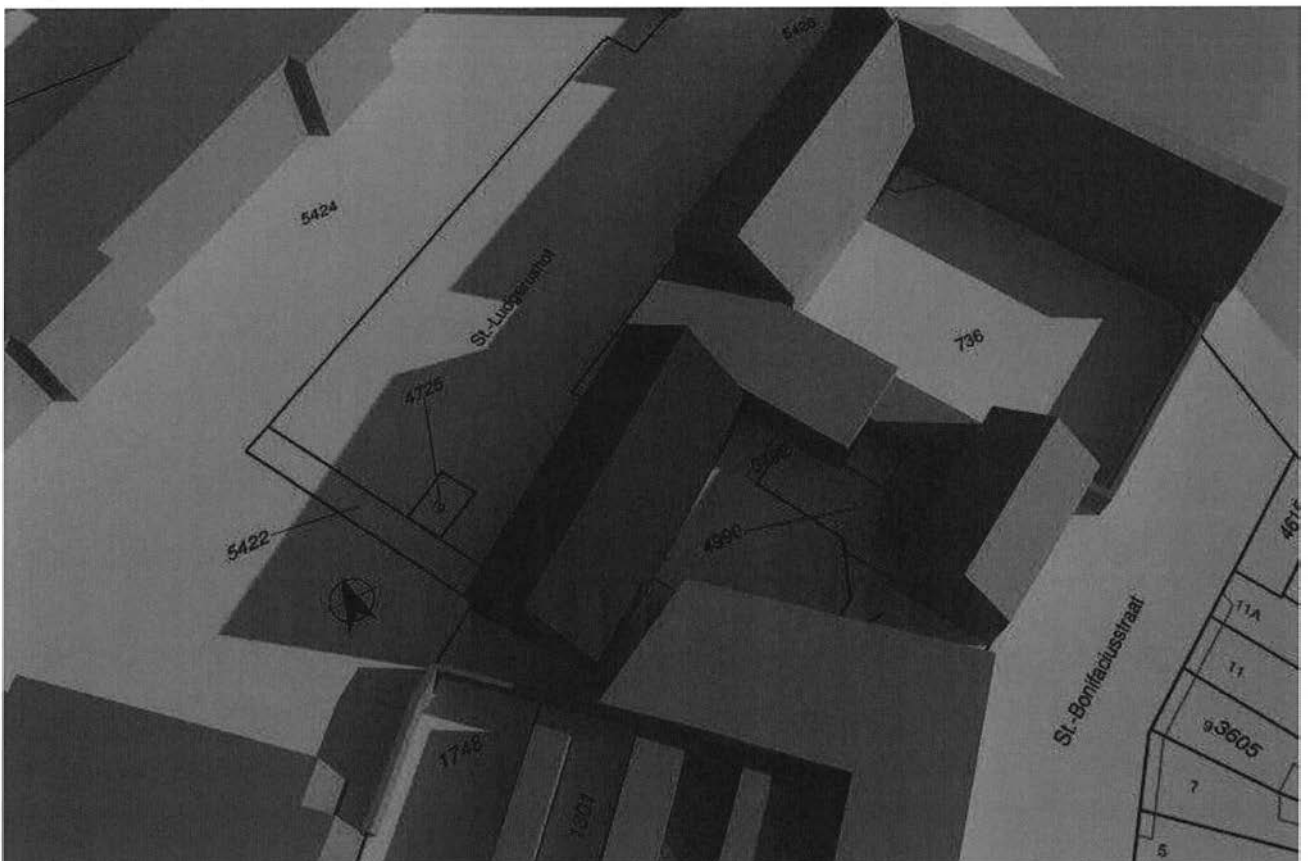


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-sept-10:00 uur (bestaande situatie)

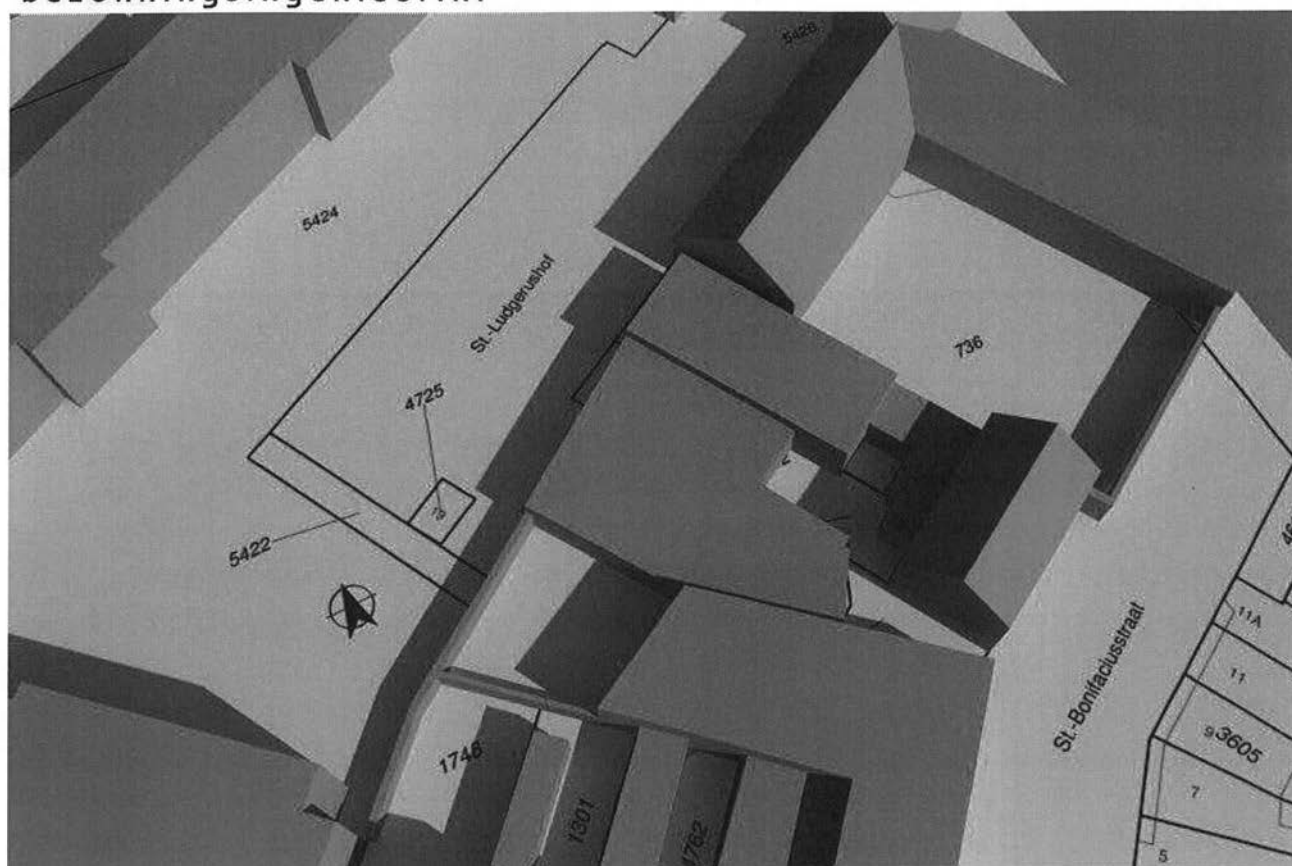


21-sept-10:00 uur (geplande situatie)

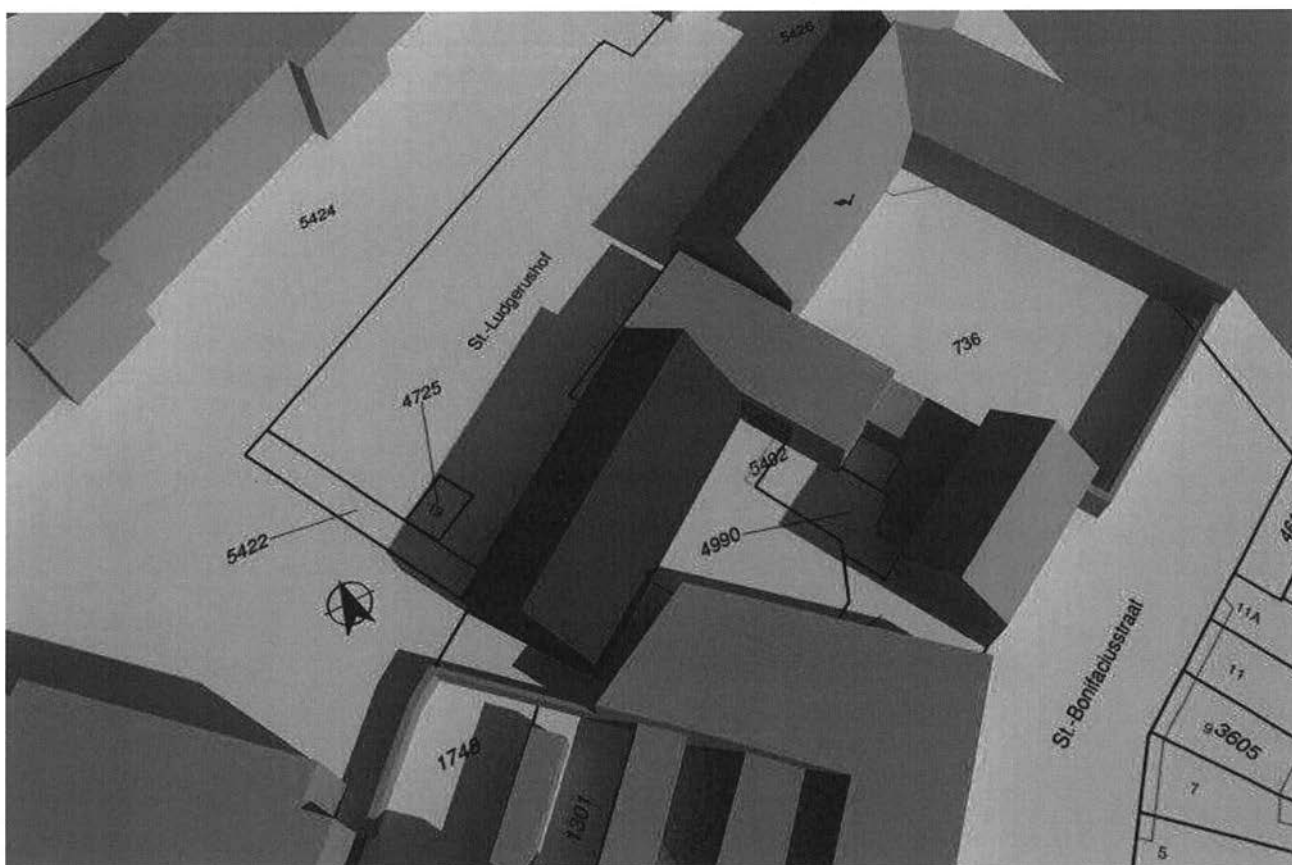


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-sept-12:00 uur (bestaande situatie)

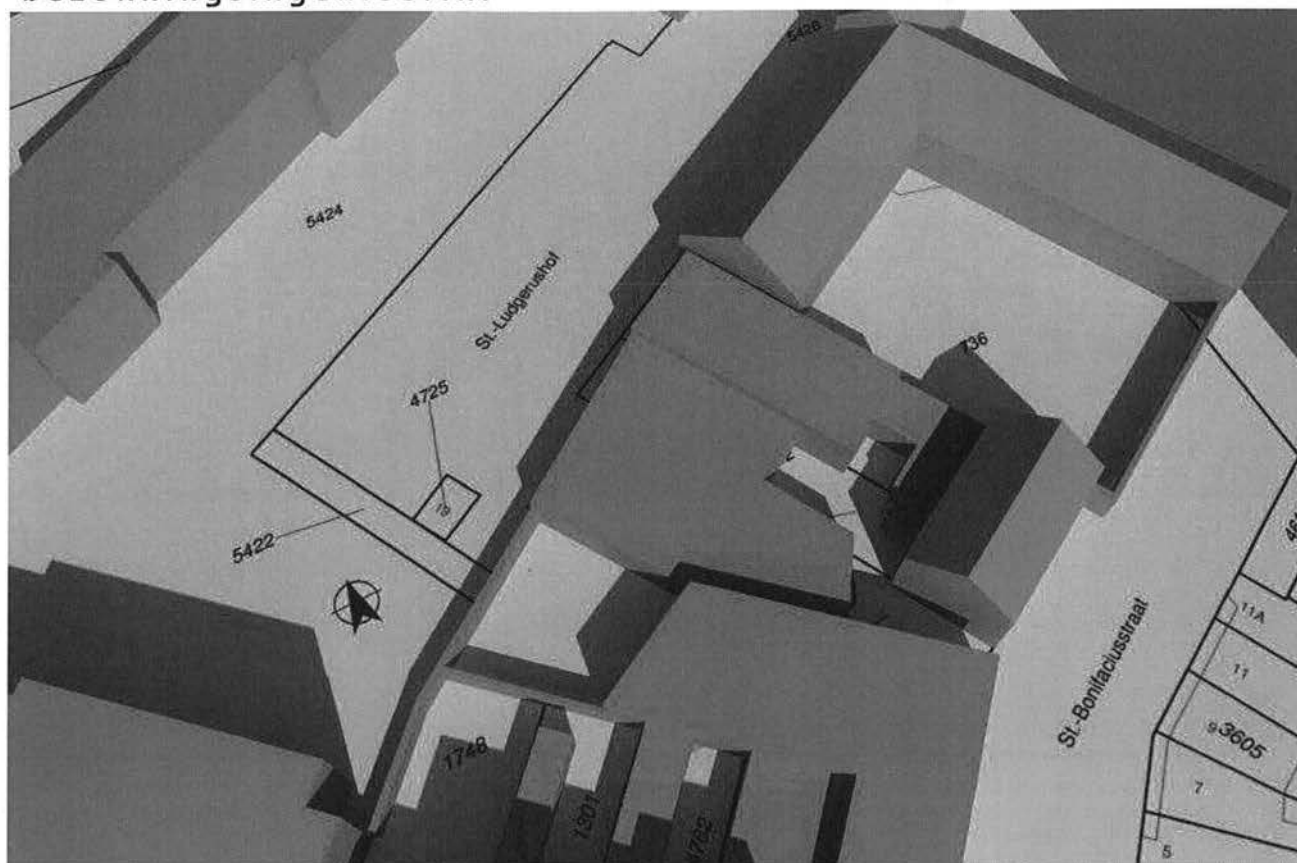


21-sept-12:00 uur (geplande situatie)

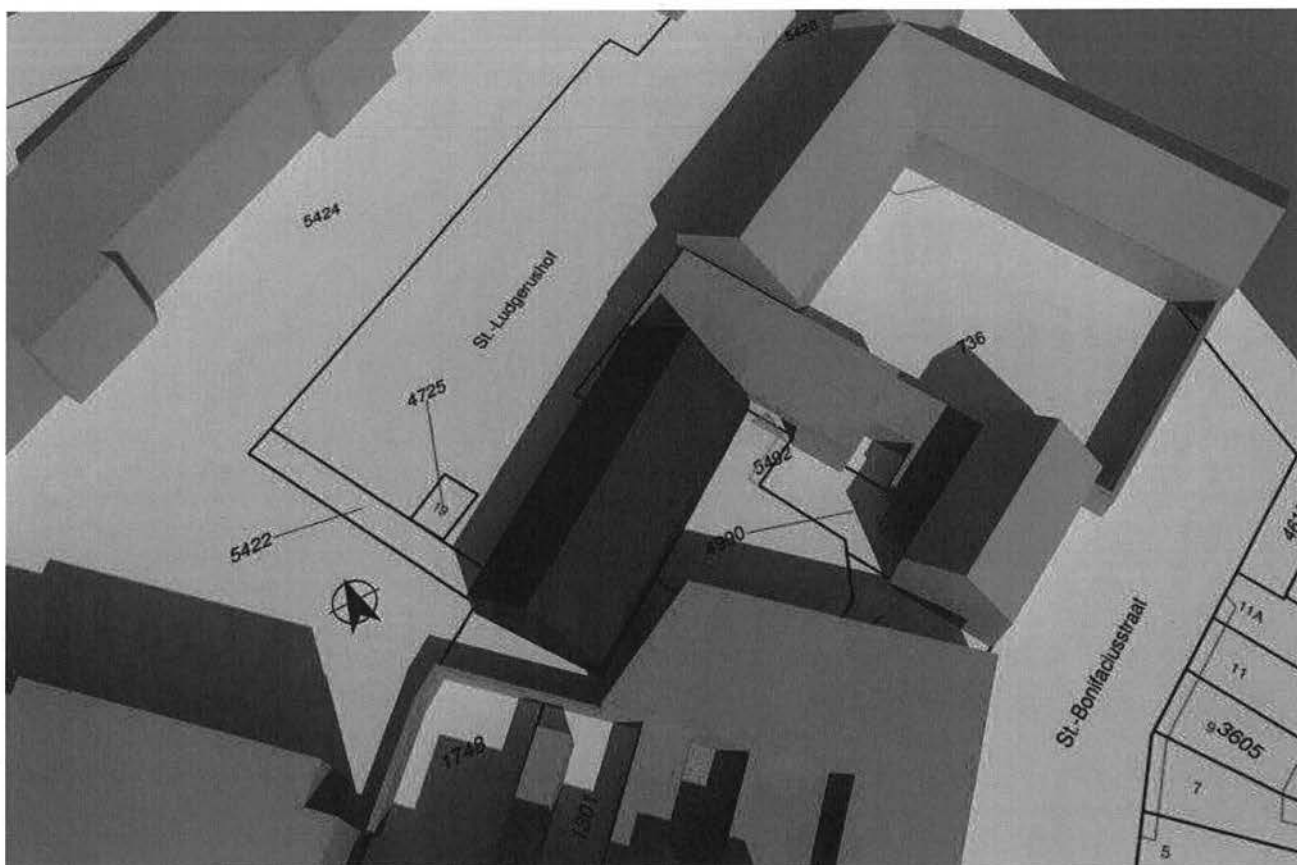


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-sept-14:00 uur (bestaande situatie)



21-sept-14:00 uur (geplande situatie)





helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-sept-16:00 uur (bestaande situatie)

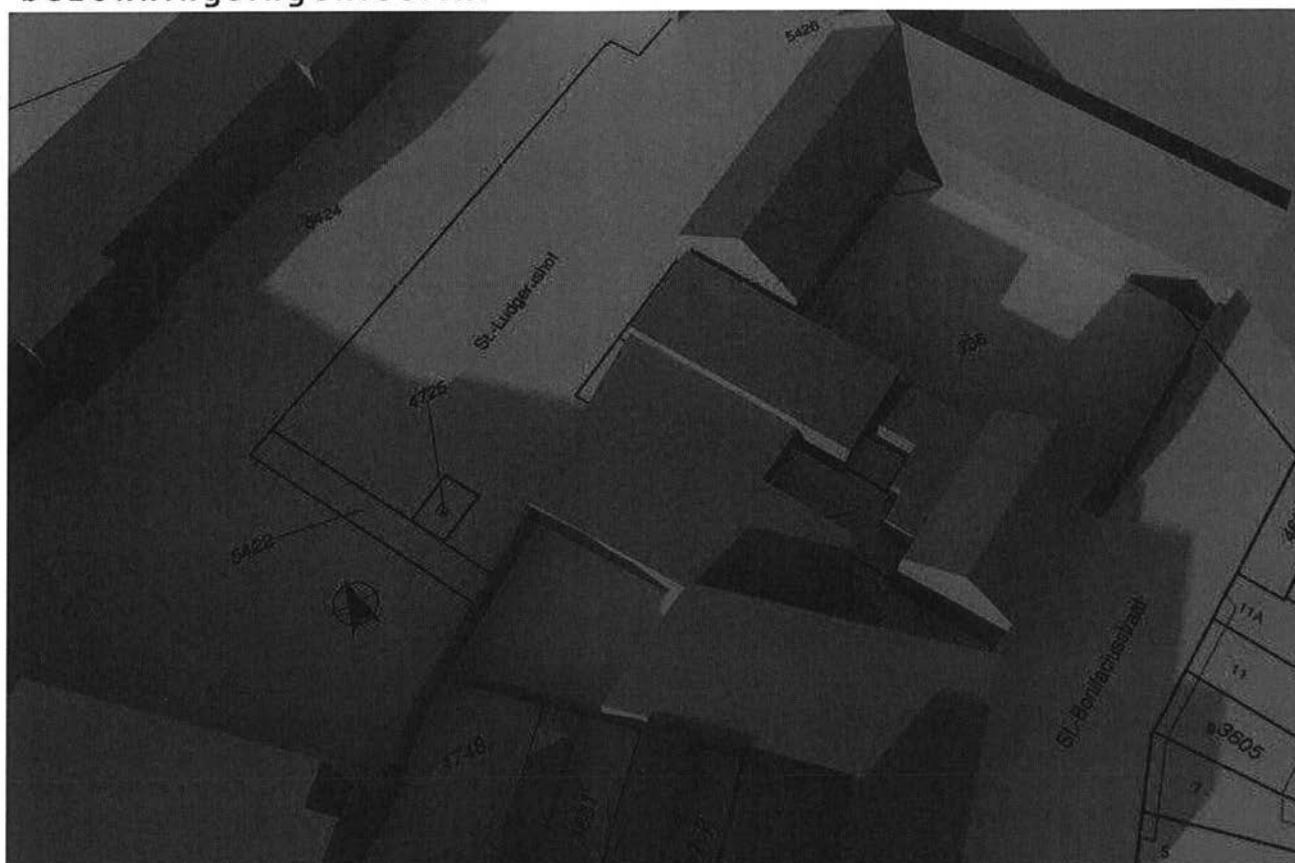


21-sept-16:00 uur (geplande situatie)



helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-sept-18:00 uur (bestaande situatie)



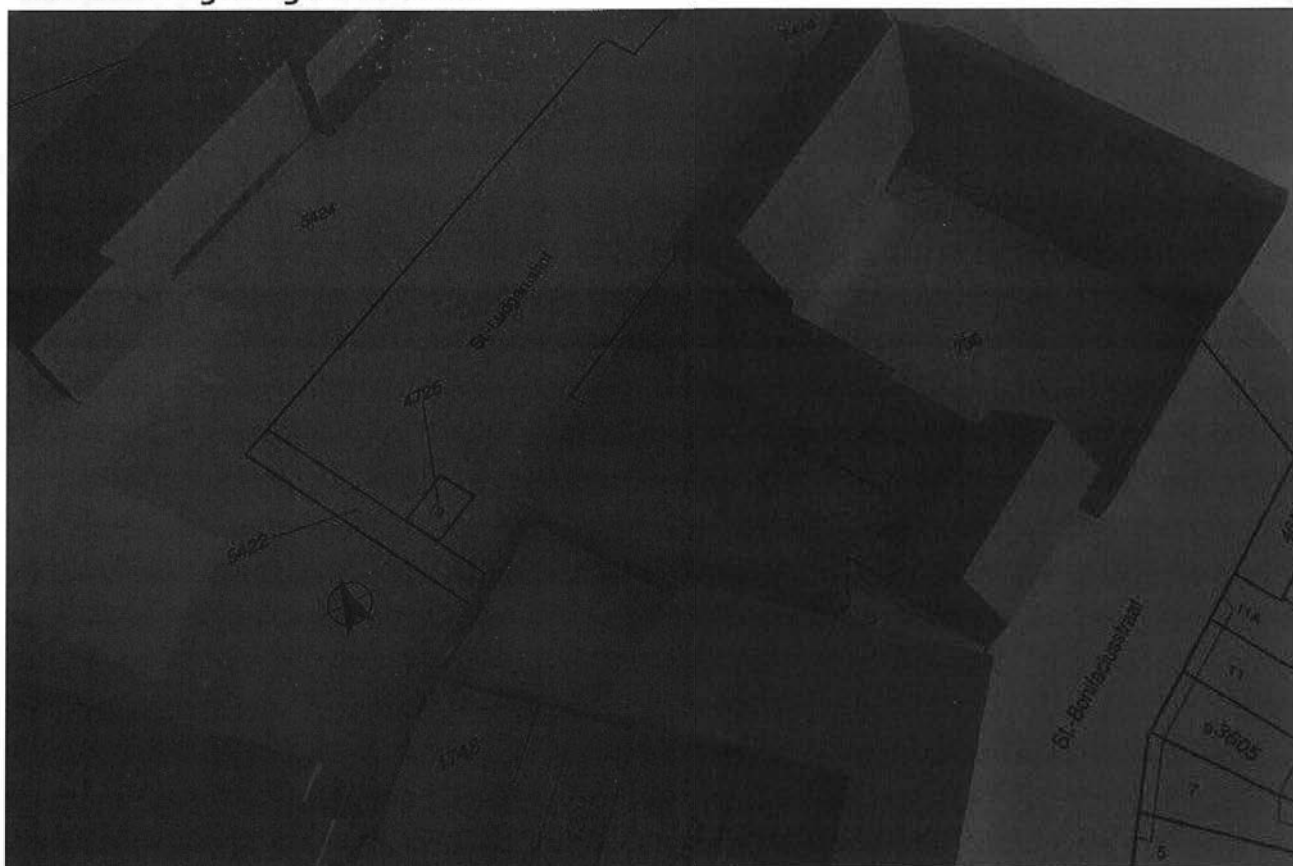
21-sept-18:00 uur (geplande situatie)



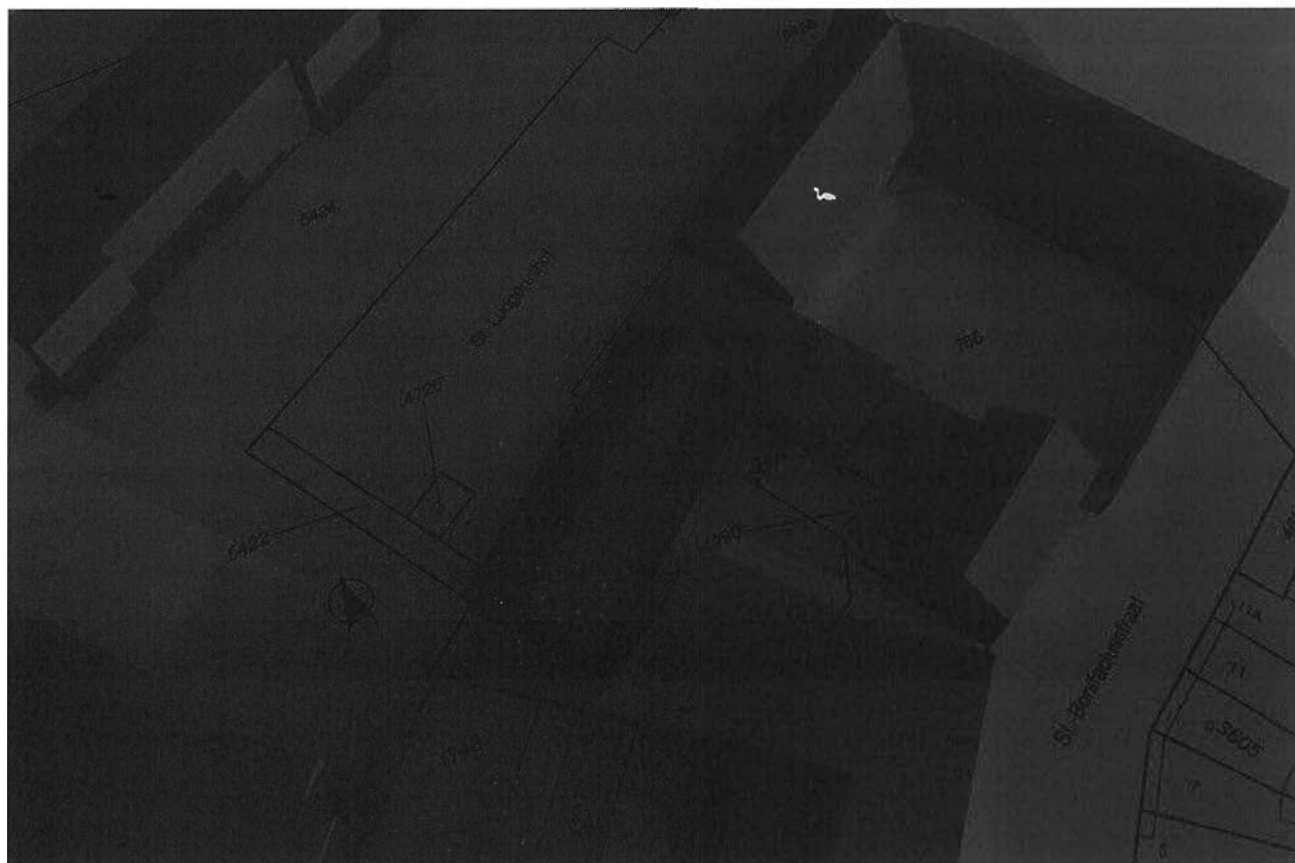


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-dec-10:00 uur (bestaande situatie)



21-dec-10:00 uur (geplande situatie)



helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-dec-12:00 uur (bestaande situatie)

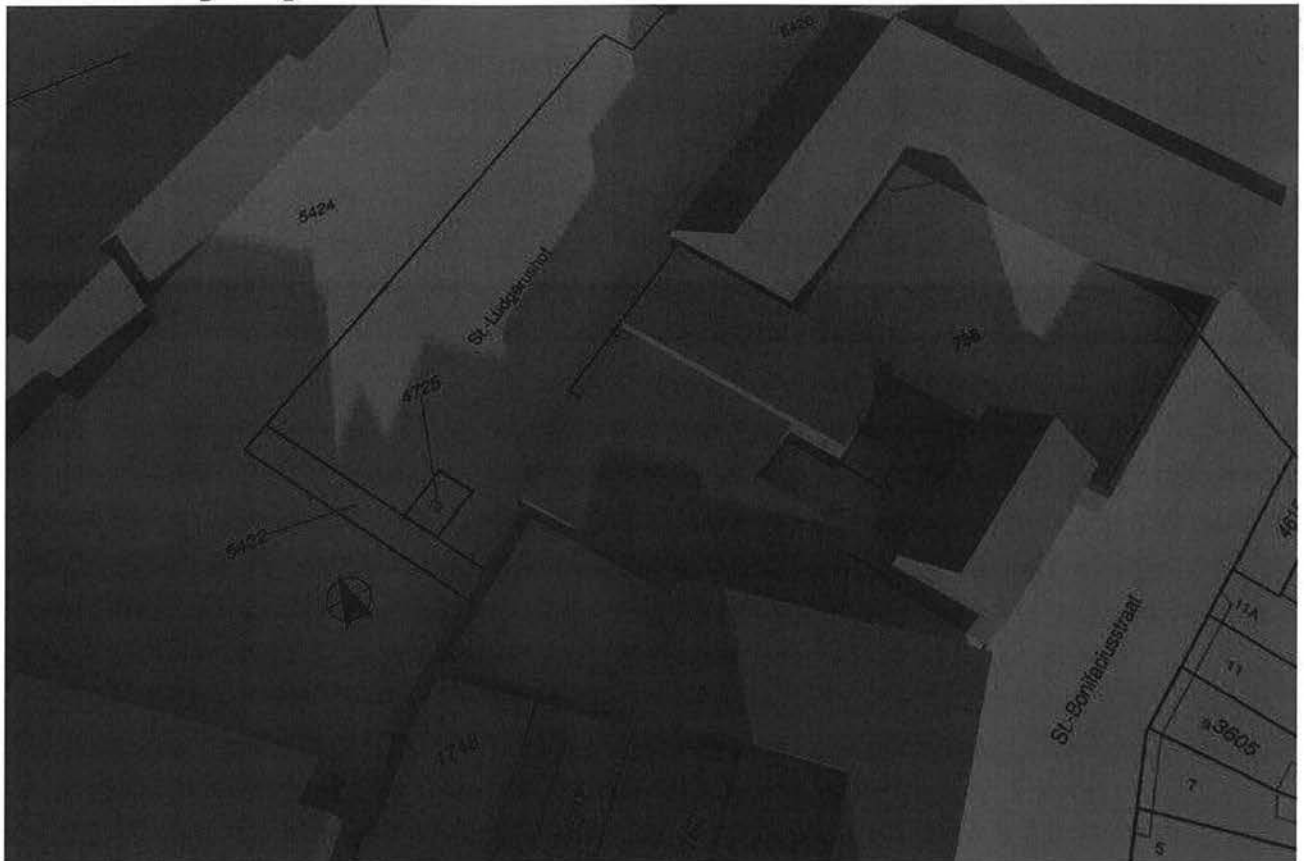


21-dec-12:00 uur (geplande situatie)

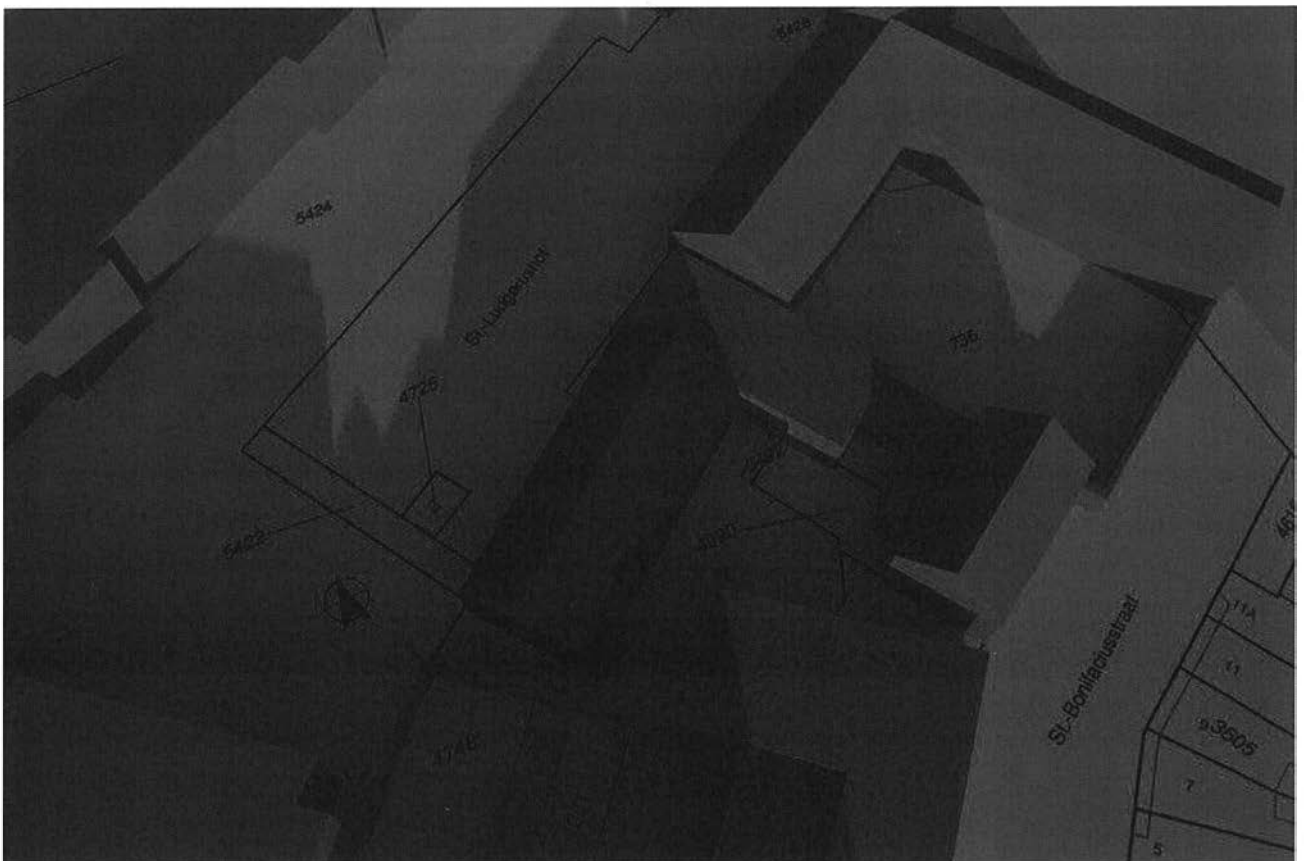


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-dec-14:00 uur (bestaande situatie)



21-dec-14:00 uur (geplande situatie)

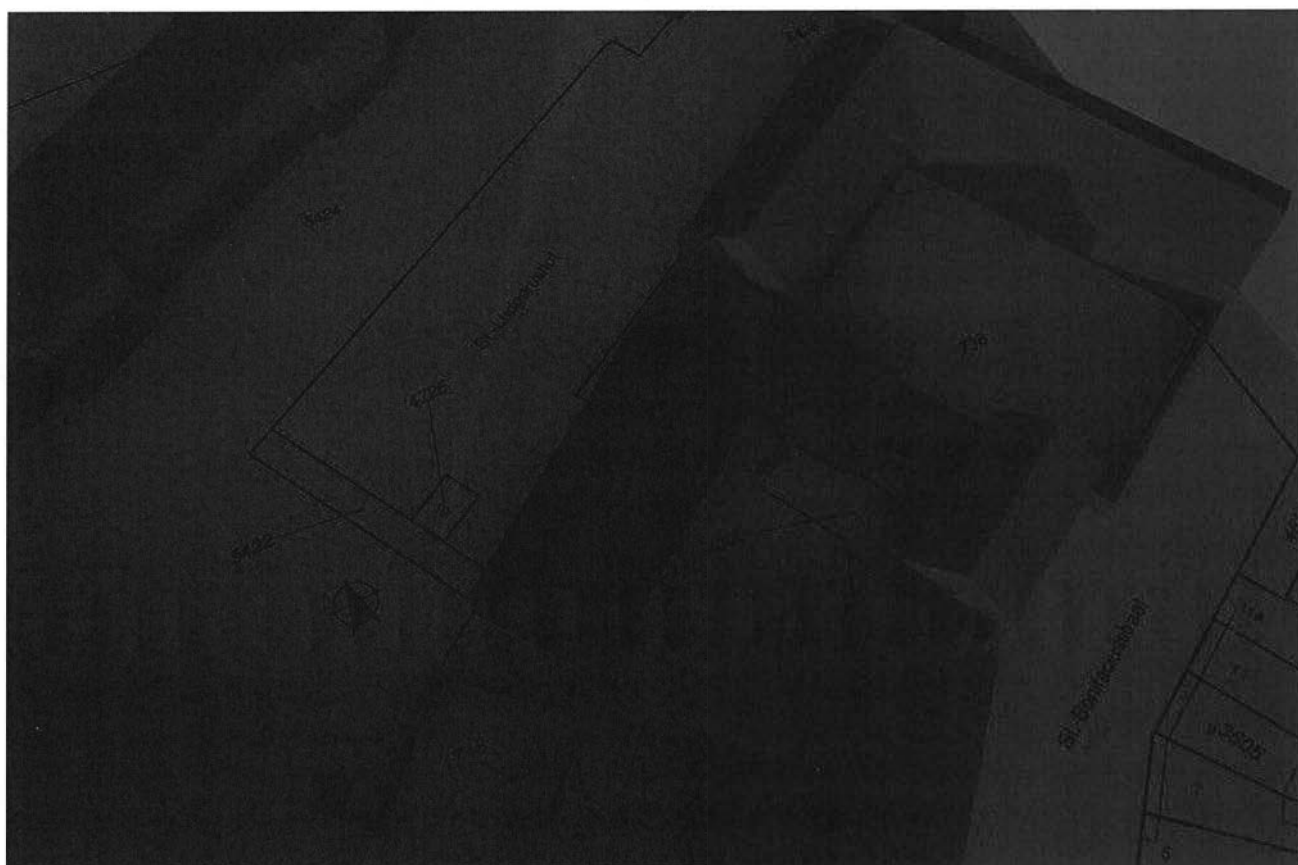


helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl



21-dec-16:00 uur (bestaande situatie)



21-dec-16:00 uur (geplande situatie)



helder over zonlicht

bezonningsingenieur.nl

Colofon

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

15 MAART 2019

Nr.

**HZ WABO-17 - 09634**

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

**Opmerkingen:**

- Bij de meting in het 3D-model is in de periode van 28 maart tot 31 oktober uitgegaan van zomertijd (UCT+2).
- Voor de berekeningen is uitgegaan van de lengte-, en breedtegraad van de locatie.

**De resultaten uit dit onderzoek zijn gebaseerd op:**

- 3D-geometrie aangeleverd door ir. W.A. Lamens
- Kadastrale tekening

**Opdrachtgever:**

IRVA

bezonningsingenieur.nl maakt onderdeel uit van :

**KRAAK & TACK**  
raadgevende ingenieurs | architecten

Zomerhofstraat 71 unit 136, 3032 CK Rotterdam

E : [info@kraak-tack.nl](mailto:info@kraak-tack.nl)

W: [www.kraak-tack.nl](http://www.kraak-tack.nl)

[www.bezonningsingenieur.nl](http://www.bezonningsingenieur.nl)



## St Ludgerushof 21

DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.1 (32,3 M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		16,3	5,36	6,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		32,8	16,3							

DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.2 (34,9 M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		19,9	6,96	8,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		34,9	19,9							

DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.3 (34,9 M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		19,9	6,96	8,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		34,9	19,9							



**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.4 (34,9M<sup>2</sup>)**

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		19,9	6,96	8,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		34,9	19,9							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 1.5 (34,9 M<sup>2</sup>)**

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
0		26,8	9,36	11,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		34,9	26,8							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.1 (12,1 M<sup>2</sup>)**

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
1		12,7	1,54	2,4	0,64	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		12,1	12,7							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.2 (7,8M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
1		17,4	1,36	1,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		7,8	17,4							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.3 (12,6 M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
1		18,4	2,32	2,9	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		12,6	18,4							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.4 (7,8 M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
1		17,4	1,36	1,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		7,8	17,4							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.5 (12,6M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
1		18,4	2,32	2,9	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		12,6	18,4							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.6 (7,8M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
1		17,4	1,36	1,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		7,8	17,4							

### DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.7 (12,6M<sup>2</sup>)

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
2		18,0	2,32	2,9	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		12,9	18,0							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.8 (7,8M<sup>2</sup>)**

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
2		17,4	1,36	1,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		7,8	17,4							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.9 (12,6M<sup>2</sup>)**

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
2		18,4	2,32	2,9	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		12,6	18,4							

**DAGLICHT BEREKENING: GEBRUIKSGBIED 2.10 (7,8M<sup>2</sup>)**

VLOERNIVEAU		M <sup>2</sup> TE BEREKEN RUIMTE	% VAN VLOEROPPERVLAK	AE	AD	CB	CU	CU	A-NETTO	A-BRUTO
2		17,4	1,36	1,7	0,8	1	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	
TOTAAL		7,8	17,4							

**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 m.u.v. van de kantoren in het souterrain. Hiervoor kan afgeweken worden**



## Ventilatieberekening St Ludgerushof 21:

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 woning 1

Ruimte	Oppervlak	Eis verblijfsruimte	Eis verblijfsgebied
Verblijfsruimte Wonen & koken	32,8 $\text{m}^2$	23,0 $\text{dm}^3/\text{s}$	29,5 $\text{dm}^3/\text{s}$
Verblijfsruimte slapen A	12,1 $\text{m}^2$	8,5 $\text{dm}^3/\text{s}$	10,9 $\text{dm}^3/\text{s}$
Verblijfsruimte slapen B	7,8 $\text{m}^2$	7,0 $\text{dm}^3/\text{s}$	7,0 $\text{dm}^3/\text{s}$

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 geheel binnen te halen in de verblijfsruimtes. Zie het stroomschema op pagina 3 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.



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

Ruimte	Oppervlak	Eis verblijfsruimte	Eis verblijfsgebied
Verblijfsruimte Wonen & koken	34,9 m <sup>2</sup>	24,4 dm <sup>3</sup> /s	31,4 dm <sup>3</sup> /s
Verblijfsruimte slapen A	12,6 m <sup>2</sup>	8,8 dm <sup>3</sup> /s	11,3 dm <sup>3</sup> /s
Verblijfsruimte slapen B	7,8 m <sup>2</sup>	7,0 dm <sup>3</sup> /s	7,0 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 geheel binnen te halen in de verblijfsruimtes. Zie het stroomschema op pagina 3 voor verdere specificaties over de aan/afvoer en bijbehorende stroomrichtingen.



**Huidige situatie:**

Gegalvaniseerd spijlenhekwerk van 2m1 hoog en circa 14m1 lang tussen klooster en pand Portaal met daarin draaiende poort van circa 5m1 en looppoort (deur).

Beide poorten zijn handbediend en worden vergrendeld met een cilinderslot.

Dagelijks wordt de grote poort rond 06:00u geopend, blijft de hele dag open, en wordt rond 19:00u gesloten. Dit gebeurt door één of meerdere huurders van Portaal.

De aanwonende huurders van Portaal hebben een sleutel van het hek, alsmede de twee bedrijfsgebouwen aan de overkant van de hof, de heer Sjaak Iepenburg en ik.

Inventarisatie gebruikers; er zijn grofweg vier groepen gebruikers aan te wijzen met verschillende behoeften tav het hek:

- 1- Hulpdiensten / netbeheerder
- 2- Openbaar groen / reinigingsdienst / post
- 3- Huurders Portaal – achtererf en eigenaar bedrijfspand Sjaak Iepenburg
- 4- Bewoners nieuwe woningen – voorerf

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

15 MAART 2019

Nr.

HZ WABO-17 - 09634

**Behoeften:**

- 1- Altijd toegankelijk
- 2- Toegankelijk tijdens werktijden
- 3- Overdag toegankelijk conform huidige situatie, 's avonds en 's nachts gesloten
- 4- Conform groep 3, echter 's avonds en 's nachts toegankelijk voor bewoners en bezoek

Naam van de Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Verantwoordelijk

**Voorstel:**

Nieuw hek met twee poorten, 1 schuivend tbv rijdend verkeer en 1 looppoort, conform huidige situatie.

Het hek geeft het idee van wuivend gras, zie schets Wouter van IRVA, tbv het vriendelijke karakter van de, nieuw ingerichte, hof.

In het hek komt een schuivende poort van circa 5m1 en een loopdeur tpv het trottoir aan de kant van Portaal.

Het schuivende hek wordt elektrisch aangedreven.

Op gezette tijden, bijvoorbeeld dagelijks tussen 06:00u en 19:00u wordt de schuifpoort geopend, en blijft open tbv het openbare karakter van de hof.

De loopdeur wordt voorzien van een cilinderslot zodat dit altijd met de hand te openen en te sluiten is.

Het elektrische hek is te openen via een scanner in de kolom waartegen een zogeheten tack moet worden gehouden. Groep 3 en 4 ontvangen een dergelijke tack.

In de kolom tussen de loopdeur en de schuifpoort wordt een sleutelkuis aangebracht met daarin een tack om het schuifhek elektrisch te openen en een sleutel om de elektrische vergrendeling van de schuifpoort op te heffen en deze met de hand open te kunnen zetten in geval van een stroomstoring.

Toegang tot de sleutelkuis door middel van de universele sleutel die groep 1 aan boord heeft waarmee alle sleutelkluizen in Utrecht geopend kunnen worden.

Groep 4 krijgt in ieder huis een intercomsysteem met camera zodat het hek van afstand te openen is. Ook ontvangen zij per huishouden een afstandsbediening om het schuifhek vanuit de auto te kunnen openen.

Er wordt een lus in de straat achter het hek worden geplaatst zodat het hek automatisch opent wanneer een auto de hof verlaat.

De schuifpoort zal buiten openingstijden automatisch sluiten na passeren van de poort.

d.d.

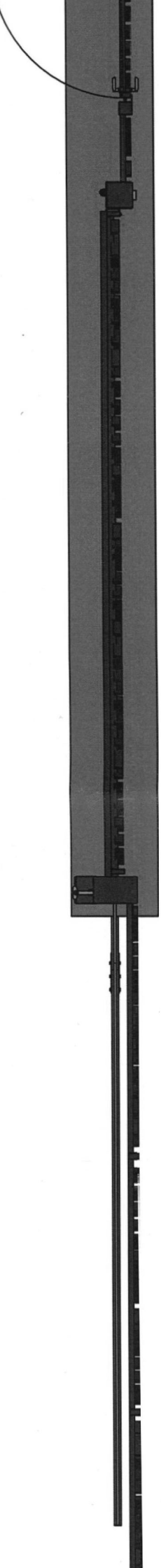
15 MAAR

Nr.

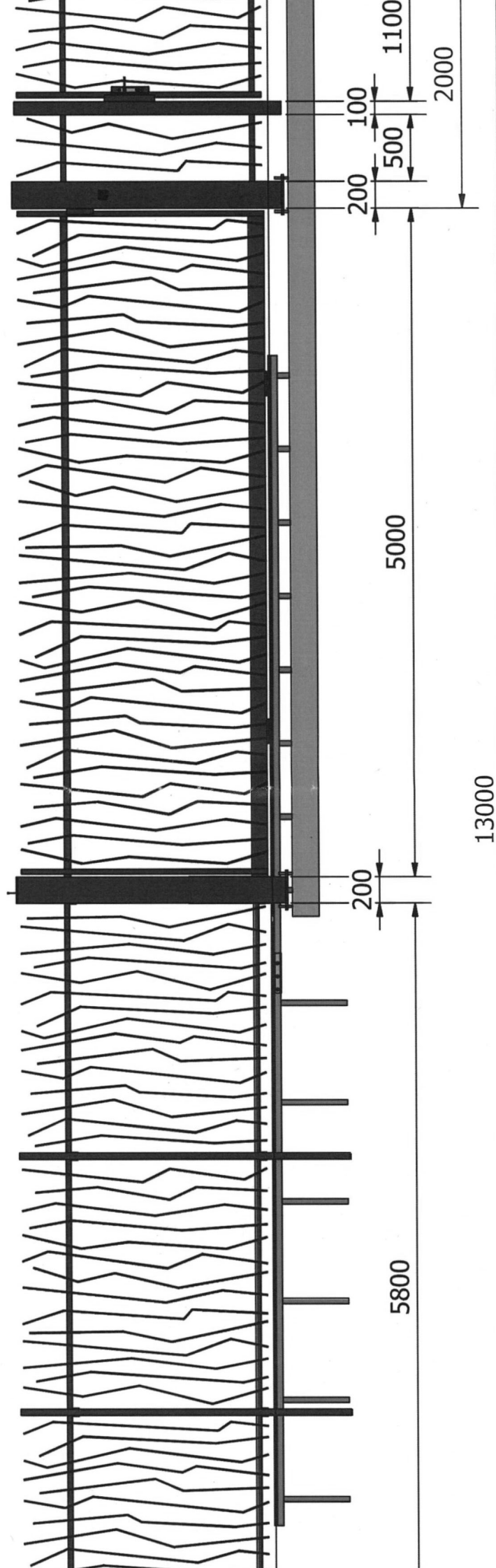
HZ WA

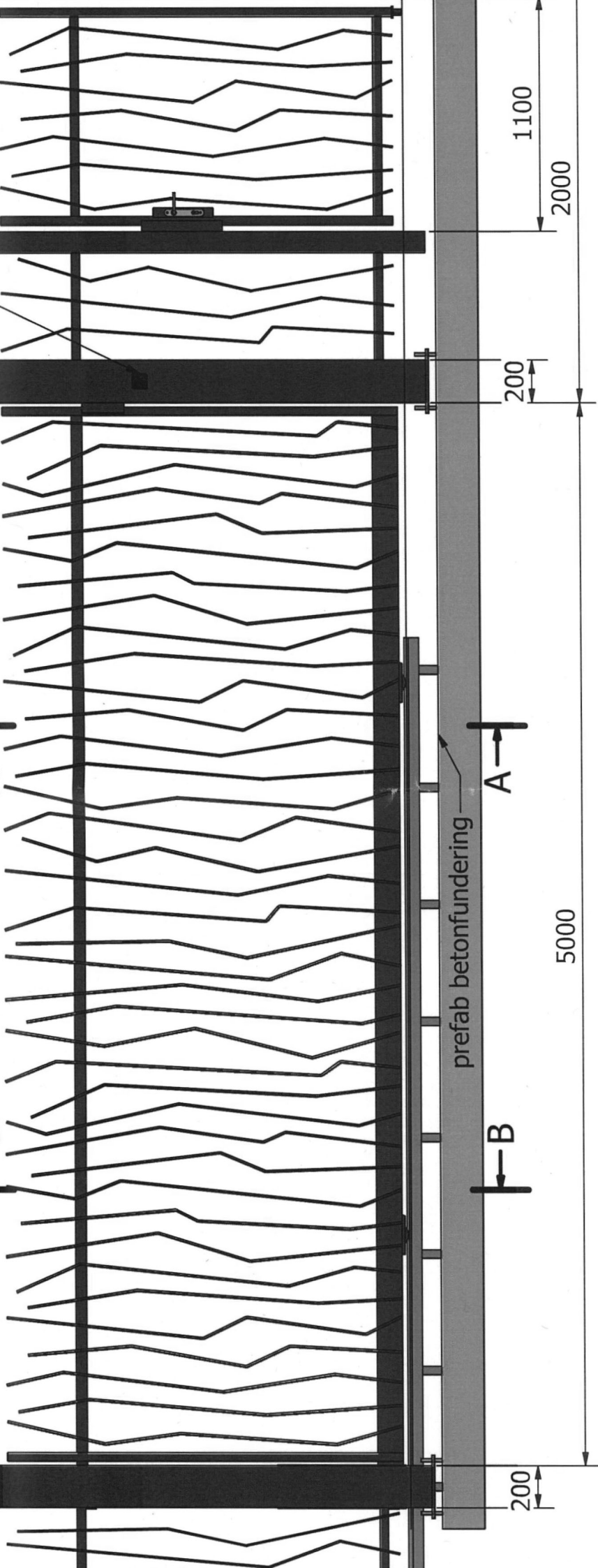
Namens Burgemees  
Hoofd Vergunningen





## Aanzicht vanaf openbare weg





A-A

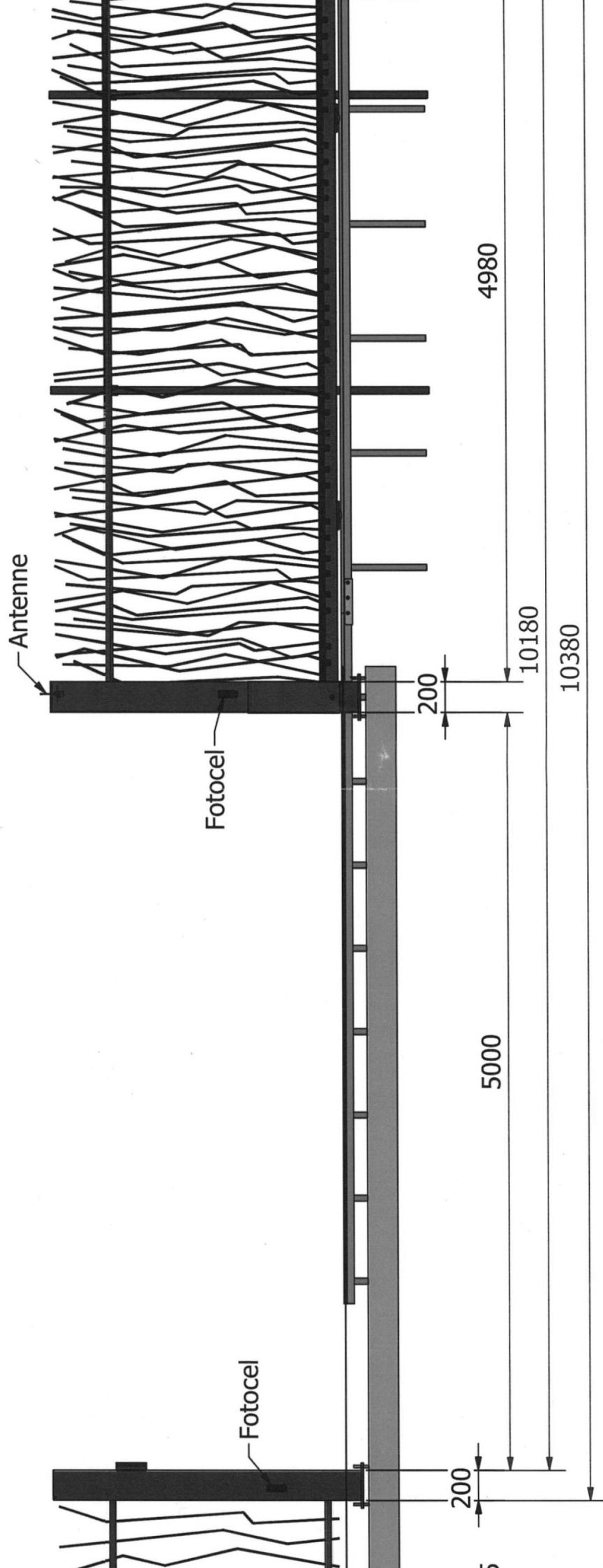
+1940 (b.k. paal)  
+1900 (b.k. poort)

Fotocel

B-B

Fotocel





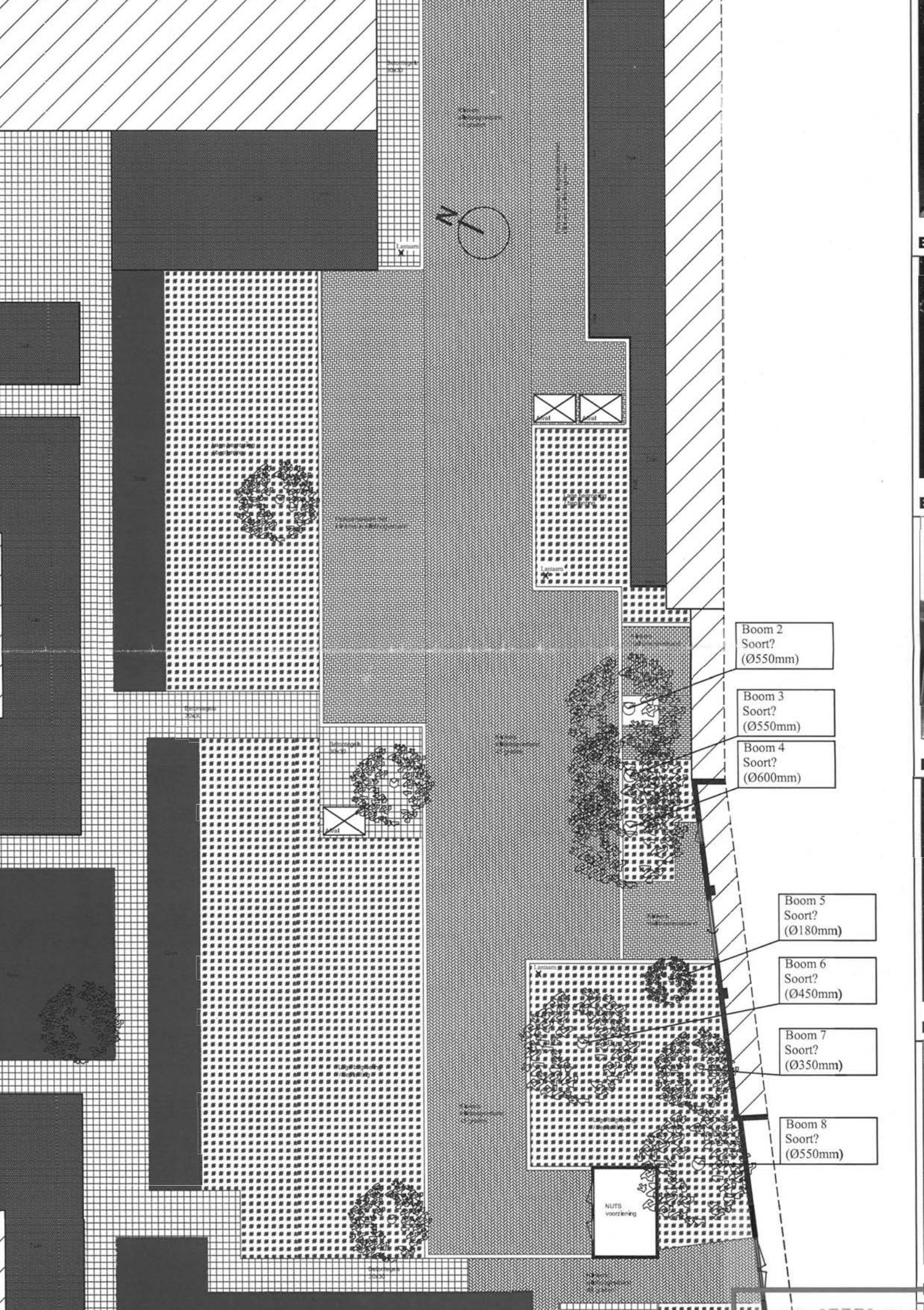
Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

15 MAART 2019

Nr.

U7 WAD 17 - 00634





5. Groenstroken doortre  
en plaatsen fietsenstal
6. Stoep voor nieuw te r  
plaatsen
7. Drie bomen verwijde  
plaatsen woningen
8. Deel straat versmalle  
travohuisje
9. Nieuw te plaatsen boe
10. Nieuw te plaatsen boe

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

15 MAART 2019

HZ WABO-17 - 09

Namens Burgemeester en We  
Hoofd Vergunningen



## Behoo



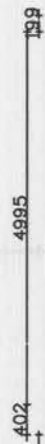
Gemeen

ouwing

Aangrenzende  
bebouwing



# orgevel gewijzigd



ouwing

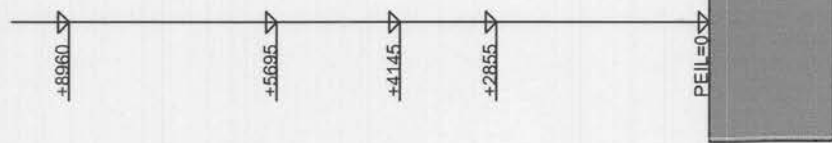
Aangrenzende  
bebouwing

Aangrenzende tuin

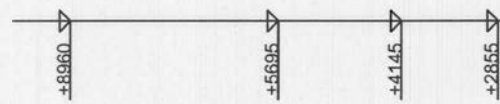
Erfpans

n  
8m2

Aangrenzende bebouwing

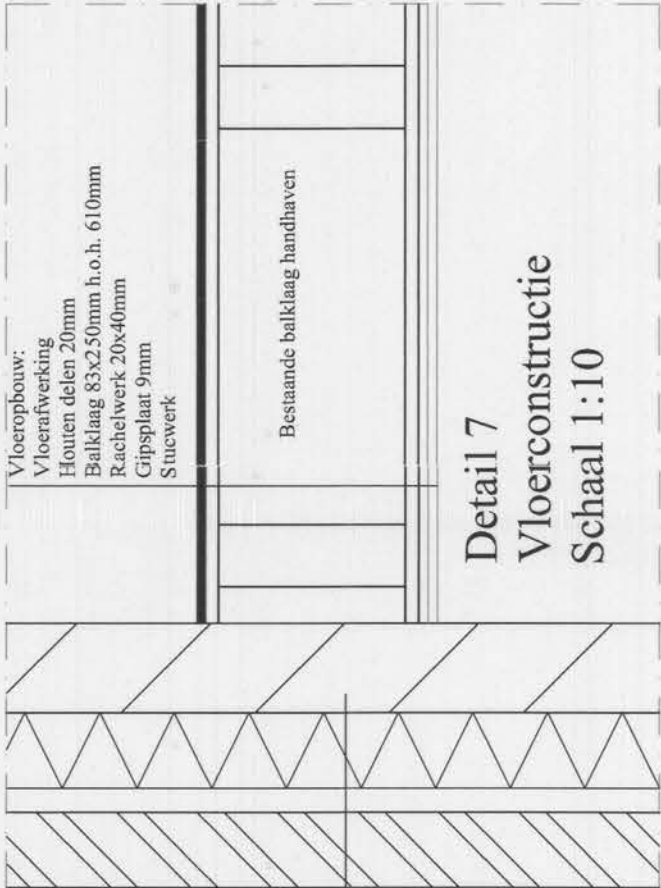


Zijgevel g



n





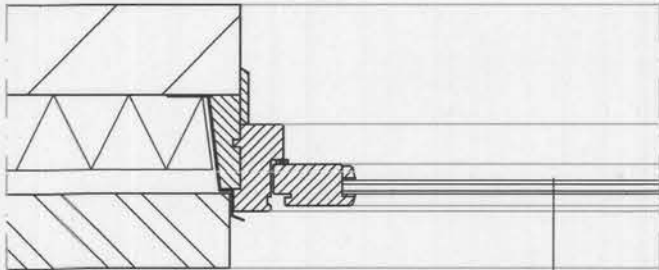
Detail 7  
Vloerconstructie  
Schaal 1:10

Vloeropbouw:  
Vloerafwerking  
Houten delen 20mm  
Balklaag 83x250mm h.o.h. 610mm  
Rachelwerk 20x40mm  
Gipsplaat 9mm  
Stuwwerk

Mechanische ventilatie: minimaal 14dm<sup>3</sup> / seconde voor badkamer en 7dm<sup>3</sup>/s voor wc  
en wanden van  
niers en wc's volledig  
en van tegelwerk

Uitwendige scheidingsconstructie van de nieuwe  
gevel geluidwerendheid uitvoeren conform  
bouwbesluit DnT,A,k ≥ 52 dB & LnT,A ≤ 54 dB

Gevelopbouw:  
Kalkzandsteen 100mm  
Isolatie 100mm  
Rc = 4,5 W/m<sup>2</sup>K  
Spouw 40mm  
Baksteen 100mm



Detail 9  
Kozijndetail  
Schaal 1:10

Kozijnen uitvoeren in  
meranti met HR++ glas

Detail 8  
Vloerconstructie  
Schaal 1:10

Detail 1  
Kozijnd  
Schaal 1