

From: "5.1,2E 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 29 Jun 2023 12:51:00 +0200
To: "5.1,2E@dezwarejongens.nu" <5.1,2E@dezwarejongens.nu>; "5.1,2E@utrecht.nl"<5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Aanpassingen tekeningen op basis van staf VTH

Beste Douwe (5.1,2E),

Zoals zojuist telefonisch toegezegd ontvang je hierbij ook nog even de info op de email.
Voor de verdere vergunningverlening is het zaak dat we de aangepaste tekeningen met aangepaste metrages op korte termijn, liefst maandag kunnen ontvangen.
Erg fijn als jij daar bij jullie ontwerper op kan toezien.

Kruimelgeval (@ Douwe)

- 530 m2 gebouw + 215 m2 (overdekt terras) dus 745 m2 totaal – tekeningen hierop laten aansluiten
- Voor de expeditie gang een nieuw ontwerp/ invulling dus zonder publieksfuncties (waaronder WC's)
- Het inpassen van publieksfuncties (WC's) in het hoofdpand (overdekt terras)
- Toevoegen van een sfeer impressies voor het binnendeel, buiten terras en overdekte terras
- Voor het overdekte terras garanties dat overgang privé / openbaar op een nette manier wordt geregeld (dus geen veredelde opslag, dichtzetten van de wanden etc)

@ 5.1,2E ik probeerde jou al even te bellen hierover. Eerder heb jij aangegeven dat ook het overdekte terras wordt gezien als een gebouw. Klopt mijn redenering dat de toiletten dan ook daar gepositioneerd mogen worden in plaats van in het hoofdgebouw? Op die manier houden we het binnen zo strak en open mogelijk?

@ 5.1,2E en 5.1,2E Ik begreep dat fiesparkeren voor bezoek in de verkeers- en verblijfsfunctie strijdig is met het bestemmingsplan. Dat lijkt me toch heel vreems aangezien alle fietsparkeerplekken voor bezoek in het openbaar gebied in deelgebied 1 in het verleden toch ook zijn aangelegd? Dit geldt neem ik aan alleen voor auto parkeerplekken. Graag even jullie check op dit onderdeel.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: [REDACTED]@dezwarejongens.nu
Sent: Thu, 29 Jun 2023 15:35:18 +0200
To: "[REDACTED] [REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@skonk.nl>
Subject: FW: Alternatief toiletgroep
Attachments: GBA schets veerwissel alternatief toiletten.pdf, terras toilet_2.pptx

Ha [REDACTED]

Dit is de eerste schets van onze bouwbegeleider hoe we het in gedachte hebben. Dit laat ik verder uitwerken. Is het de bedoeling dat [REDACTED] alles upload of doorstuurt aan [REDACTED]?

MVG,

Douwe

Van: GBA Bouwbegeleiding en Advies BV <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>
Verzonden: donderdag 29 juni 2023 15:25
Aan: [REDACTED]@dezwarejongens.nu
Onderwerp: Alternatief toiletgroep

Hallo Douwe,

Hierbij het alternatief graag je reactie.

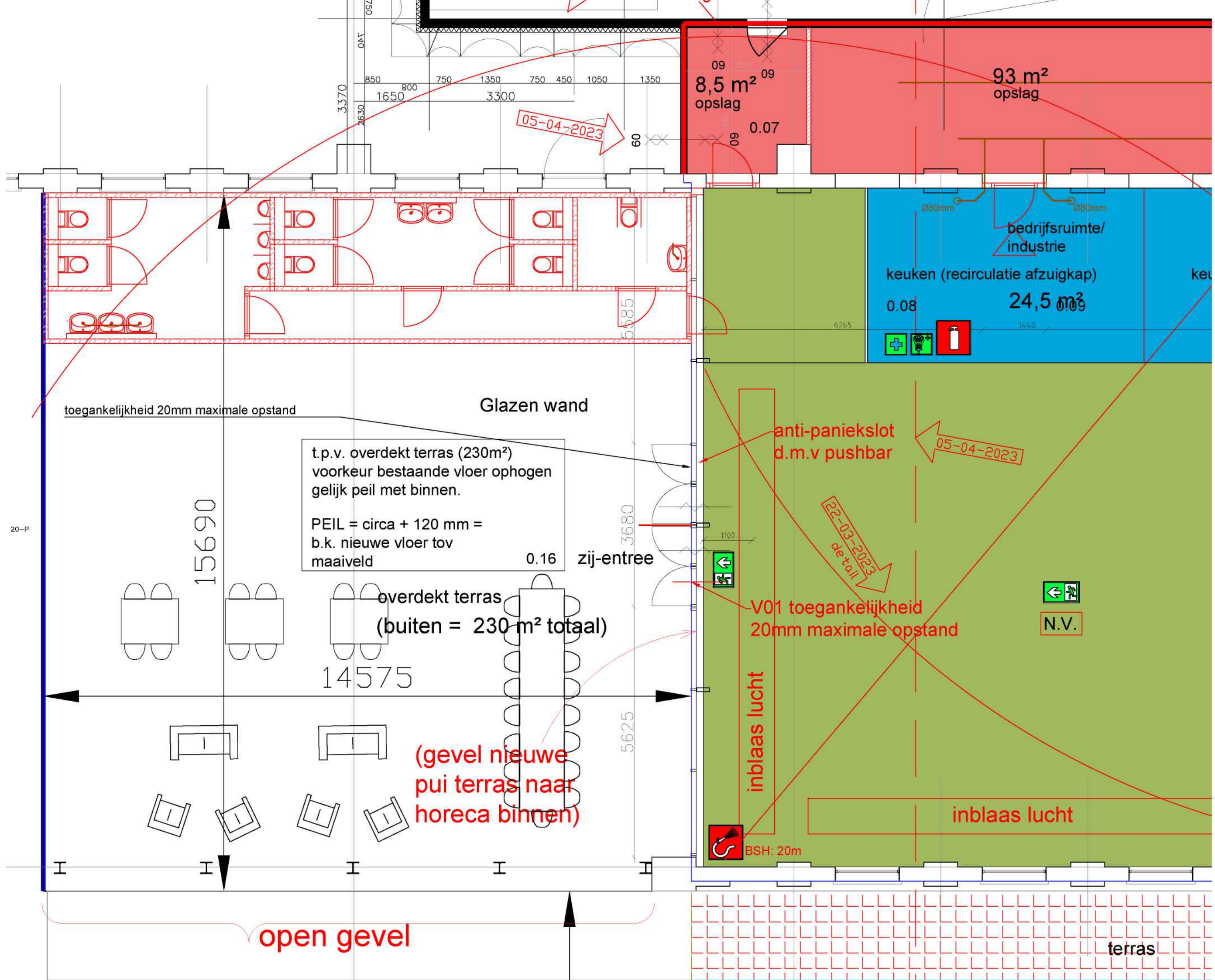
Met vriendelijke groeten,
GBA Bouwbegeleiding & Advies b.v.

[REDACTED]



St. Servatiusstraat 6
5473 GB Dinther
Tel. nr. : 0413-293454
E-mail : bouwbegeleiding@gbainfo.nl
Internet: www.gbainfo.nl
K.v.K. Eindhoven 17104347

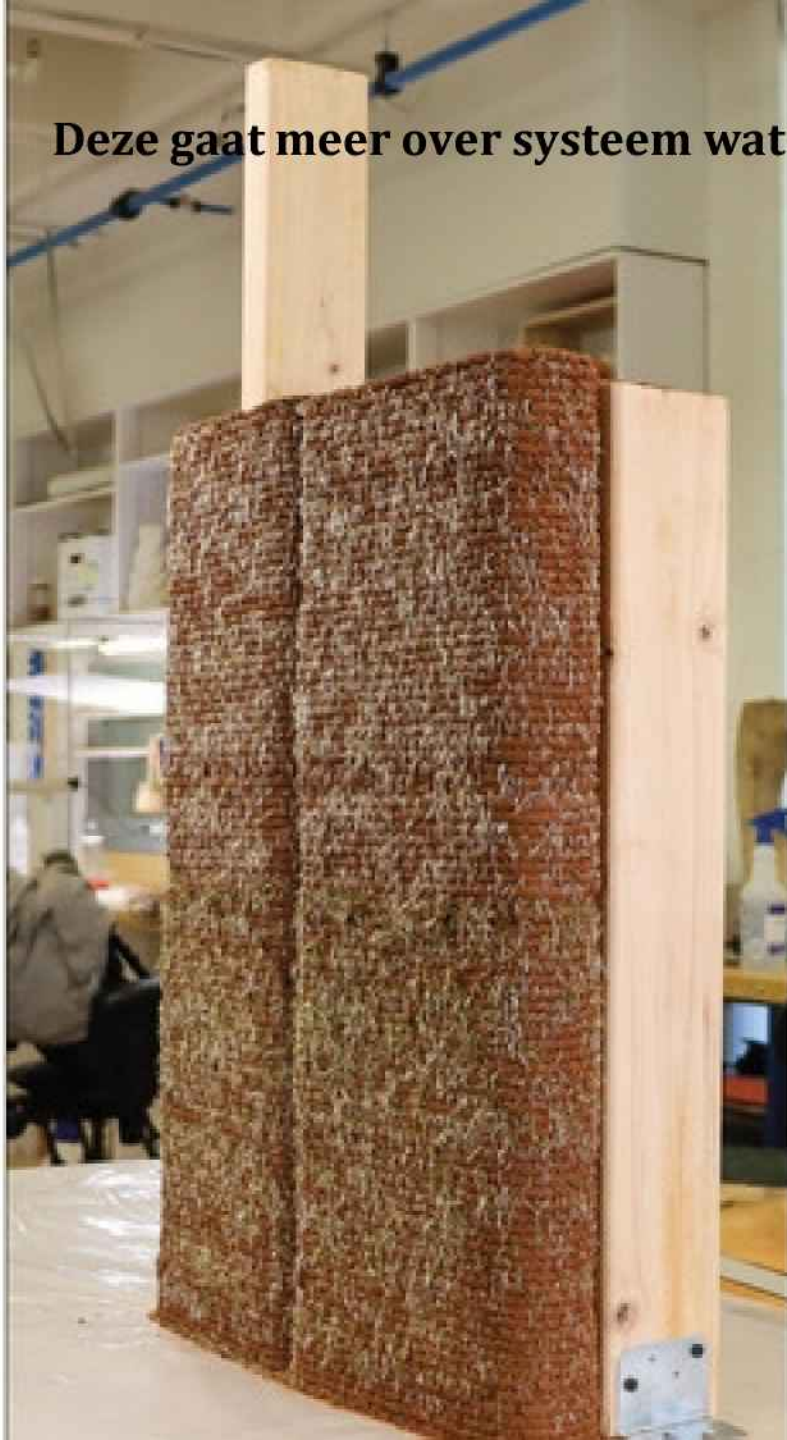
Deze informatie verzonden per e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.
Een ieder ander is het verboden gebruik te maken van deze informatie.
Wij verzoeken u de afzender in kennis te stellen van de ontvangen informatie en deze daarna te vernietigen.
GBA Bouwbegeleiding & Advies kan op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld worden voor de niet
juiste of onvolledige ontvangst van een door hen verzonden e-mail. Dit geldt tevens voor de tijdige ontvangst ervan.



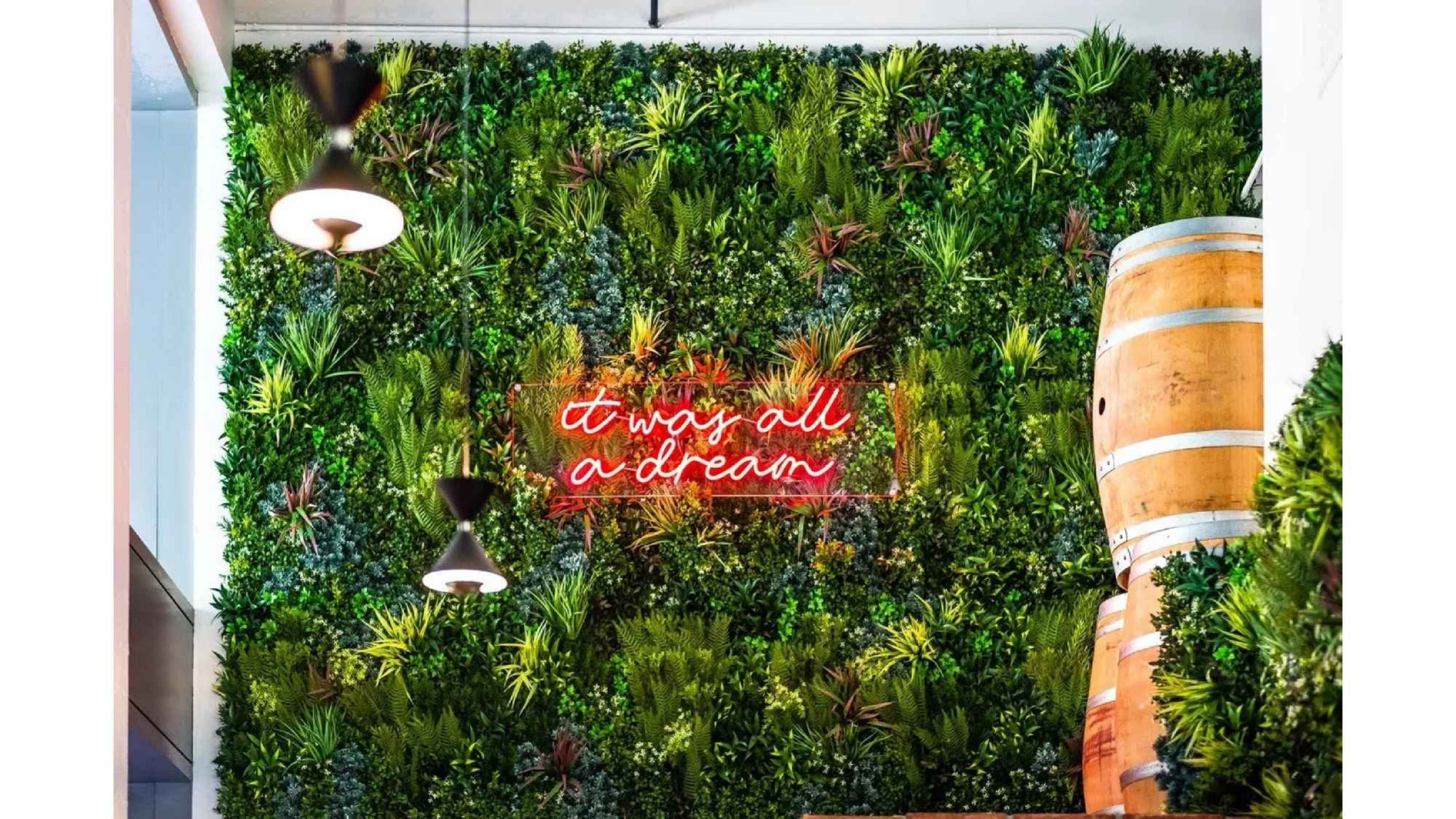




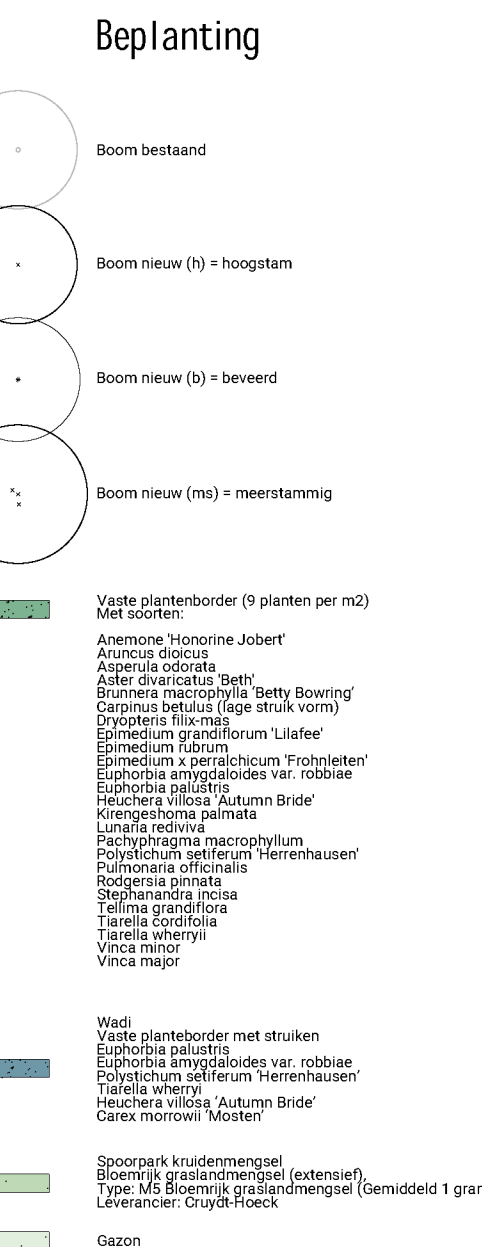
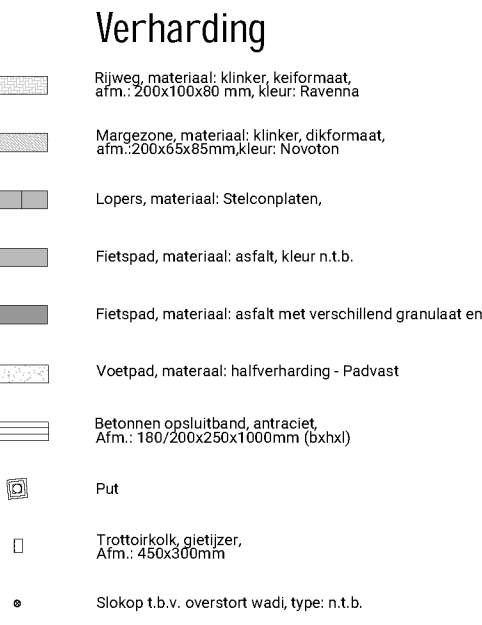
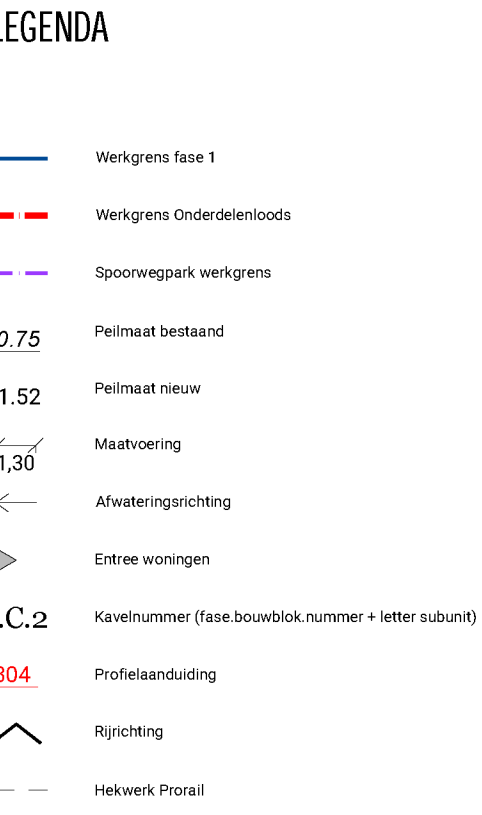
Deze gaat meer over systeem wat we kunnen gebruiken





A vertical living wall covered in a dense variety of green plants, including ferns and succulents. A red neon sign with the text "it was all a dream" is mounted in the center. To the left, two modern pendant lights hang from the ceiling. To the right, a large wooden barrel is partially visible.

*it was all
a dream*



klant			
Synchroon			
project			
Wisselspoor - fase 1			
onderwerp			
Plankaart			
referentie	type	schied	formaat
DLA 15002 230614 - DO100	DO	1:250	A0+ (1325x841)
datum	status		
14.06.2023	Definitief		
tekening nummer			
DO101			

From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Thu, 6 Jul 2023 13:17:00 +0200
To: "5.1.2E @dezwarejongens.nu" <5.1.2E @dezwarejongens.nu>
Subject: FW: Aanpassing techn. ruimte
Attachments: DLA 15002 230614 - DO101 .pdf
Importance: High

Hoi Douwe,

Zie hier staat even uit bij onze geluidadviseur die het rapport gemaakt heeft toentertijd.

- 26 tafels voor 4 pers= 104
- 35 tafels voor 2 pers = 70
- 174 personen

Stemgeluid onderzoek

Laat twee zaken zien 160 en 180 personen.

Ik heb gevraagd wat nu de consequenties zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Fri, 7 Jul 2023 07:54:53 +0200
To: "5.1.2E @dezwarejongens.nu" <5.1.2E @dezwarejongens.nu>
Subject: Stukken

Beste Douwe,

Ik zou de stukken inderdaad gaan indienen via olo. Terrastekening nog even niet tot we een reactie hebben over het stemgeluid.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 10 Jul 2023 16:32:28 +0200
To: "5.1.2E@dezwarejongens.nu" <5.1.2E@dezwarejongens.nu>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: HZ_WABO-23-02725; Wisselstraat 1001P te Utrecht, het verbouwen van een gebouw naar restaurant en het realiseren van een terras

Geachte heer Werkman,

Zoals besproken ben ik de komende 3 weken PA en zal mijn collega de heer 5.1.2E email 5.1.2E@utrecht.nl, mijn werk tijdelijk waarnemen.
Het verzoek tot opschorten van de beslistermijn kunt u naar de heer 5.1.2E sturen met mij graag in cc.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

PA
PA Mocht u een reactie sturen op de mail dan wordt deze PA
PA niet gelezen of doorgestuurd.
Indien u vragen heeft over de lopende aanvraag dan kunt u PA contact opnemen met mijn collega, de heer 5.1.2E email 5.1.2E@utrecht.nl

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Vergunningen
maandag tot en met donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Tue, 11 Jul 2023 16:19:15 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@synchron.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@dezwarejongens.nu>
<5.1.2E@dezwarejongens.nu>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Aanpassing techn. ruimte

Beste 5.1.2E

Hierbij het laatste rapport stemgeluid.

@ Douwe / 5.1.2E sturen jullie de laatste tekening voor het terras. Graag dubbelcheck dat de aantallen stoelen nu correct zijn dus binnen de max. Bandbreedte vallen.

Gr

5.1.2E

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tuesday, July 11, 2023 1:56:28 PM
To: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Aanpassing techn. ruimte

Dag 5.1.2E

Bij deze het aangepaste rapport.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelforganisatie Ruimte

Duurzame Stad

Stadsplateau 1

9e etage Noord

dinsdag t/m vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 7 juli 2023 13:54

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Aanpassing techn. ruimte

Beste [redacted]

Dan graag idd het rapport aanpassen. Zou je dat willen doen. Ik zal via [redacted] dan de nieuwe deelzaak laten koppelen.

Stuur je mij dan even het aangepaste rapport

Gr

[redacted]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Sent: Friday, July 7, 2023 12:40:03 PM

To: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Cc: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Subject: RE: Aanpassing techn. ruimte

Dag [redacted]

Er is per abuis 180 personen in het rapport terechtgekomen. Verder is in het onderzoek gerekend met 160 personen. Deze 160 personen komt uit de tekening, die destijds aangeleverd is, zie bijlage.

Er kan nog net voldaan worden met 180 personen, dus ook met 174 personen. Dit zal wel betekenen dat het rapport aangepast moet worden, daarnaast neem ik aan dat er opnieuw een deelzaak geluid in squits komen met als uitgangspunt dit nieuwe rapport.

Hoor graag of een nieuw rapport gewenst is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Duurzame Stad
Stadsplateau 1
9e etage Noord
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 13:14

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Aanpassing techn. ruimte

Urgentie: Hoog

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Graag jullie aandacht voor het volgende.

Huidig voorstel telt:

26 tafels voor 4 pers= 104

35 tafels voor 2 pers = 70

174 personen

Stemgeluid onderzoek

Laat twee zaken zien 160 en 180 personen. Uitgaande van 180 in het onderzoek zou dat binnen de bandbreedte vallen maar de conclusie is nu geënt op 160 personen.

@ 5.1.2E klopt dit onderzoek zo en is te onderbouwen dat 180 op het terras mogelijk is?

Ik hoor graag even van je.

Afhankelijk hiervoor zal of het rapport aangepast moeten worden of een paar tafels zullen moeten wijken zodat we uitkomen op 160 personen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E 5.1.2E

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 12:28

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>

Onderwerp: FW: Aanpassing techn. ruimte

Urgentie: Hoog

Beste 5.1.2E

Ik heb dit eerder bij de Bing uitgezet en 5.1.2E gevraagd voor aanvullende informatie maar die is er nu dus niet.

De Bing had nog vragen kun jij op zeer korte termijn e.e.a aanleveren bij mij dan kan ik dat via de verkorte procedure voorleggen aan de Bing.

-Ik vermoed dat de BlnG leden hier slecht mee uit de voeten kunnen. In de bijlagen zit het IP van Wisselspoor. Kan je op de kaart aangeven om welk deel het nu precies gaat? Dan is het minder zoekwerk.

-Ook begrijp ik uit je verhaal dat er nog niet echt een inrichtingsplan voor het terras is, maar enkel een opzet. Klopt dat? Als dit niet klopt zien we graag een duidelijk ontwerp (zie ook het punt hieronder).

-De BlnG toetst heel concreet op de effecten op de openbare ruimte, dus bijvoorbeeld soort verharding, afstand tot bomen, gevolgen voor kabels en leidingen, etc.

Als ik dit zo ga doorsturen krijg je denk ik niet wat je wil en komen er sowieso een heleboel vragen terug die je nog niet kan beantwoorden (en betekent dan geen akkoord).

Kunnen we een arcering in de kaart aangeven zodat duidelijk is dat het alleen om dat deel gaat?

Wellicht opsommen voor en na:

- Verhard
- Semi verhard
- Groen
- Bomen
- Fietsparkeren
- Etc.

Ik zou dit graag nog voor het zomer reces willen uitzetten bij de Bing.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1,2E <[redacted]>@dezwarejongens.nu <[redacted]>@dezwarejongens.nu>

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 12:05

Aan: 5.1,2E <[redacted]> 5.1,2E <[redacted]>@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Aanpassing techn. ruimte

Ha [redacted]

Bijgaand de laatste tekeningen van de horeca en van het terras.

MVG,
D

Van: GBA Bouwbegeleiding en Advies BV <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 12:57

Aan: 5.1,2E <[redacted]>@dezwarejongens.nu

Onderwerp: Aanpassing techn. ruimte

Goedemiddag Douwe,

In de bijlage de laatste versie met de opslag e.d. verschoven naar het midden en toch 34 m2 groot!

Graag hoor ik van je of dit de werkelijkheid wordt. 😊

Moeten we de tekening(en) ook nog opnieuw indienen via het OLO?

Met vriendelijke groeten,
GBA Bouwbegeleiding & Advies b.v.

5.1,2E <[redacted]>



St. Servatiusstraat 6
5473 GB Dinther
Tel. nr. : 0413-293454
E-mail : bouwbegeleiding@gbainfo.nl

Internet: www.gbainfo.nl

K.v.K. Eindhoven 17104347

Deze informatie verzonden per e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.

Een ieder ander is het verboden gebruik te maken van deze informatie.

Wij verzoeken u de afzender in kennis te stellen van de ontvangen informatie en deze daarna te vernietigen.

GBA Bouwbegeleiding & Advies kan op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld worden voor de niet

juiste of onvolledige ontvangst van een door hen verzonden e-mail. Dit geldt tevens voor de tijdige ontvangst ervan.

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

Van: 5.1,2E @dezwarejongens.nu <5.1,2E@dezwarejongens.nu>

Verzonden: woensdag 19 juli 2023 16:48

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vraag kenmerk: HZ_DH-22-39714

Goedemiddag 5.1.2E

Alles goed met je? We zijn inmiddels weer 7 maanden verder. Er is niet-normaal veel gebeurd rondom het pand aan Wisselspoor de afgelopen tijd. Vanmiddag is eindelijk laatste gedeelte van de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op 1 augustus zullen we antwoord krijgen of de omgevingsvergunning wordt toegekend. Ik hoop uiteraard dat we positief advies zullen gaan krijgen.

Zodra de omgevingsvergunning is geregeld, mogen/kunnen we de horeca vergunning aan gaan vragen. Ik wil daar vast op gaan anticiperen en alle benodigde papieren bij elkaar gaan zoeken. Vanaf 1 augustus wil ik dus de aanvraag weer gaan opstarten.

Heb je voor mij nog de lijst van hetgeen je allemaal van mij nodig hebt, dan kan ik dat vast bij elkaar gaan zoeken. Dus alle formulieren en BIBOB enzovoort.

Dank alvast weer voor je hulp en waarschijnlijk zullen we weer vaker contact gaan hebben komende tijd.

Groetend,

Douwe

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 30 december 2022 09:56

Aan: 5.1.2E @dezwarejongens.nu

Onderwerp: RE: Vraag kenmerk: HZ_DH-22-39714

Beste Douwe,

Een andere buurtbewoner heeft zich gemeld met een aantal vragen.

Is het oké als ik de onderstaande mail naar 5.1.2E doorstuur?

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

14e etage Zuid

5.1.2E



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E @dezwarejongens.nu <5.1.2E @dezwarejongens.nu>

Verzonden: donderdag 29 december 2022 16:25

Aan: 5.1.2E @hotmail.com

CC: HorecaLoket <SOMBHorecaLoket@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vraag kenmerk: HZ_DH-22-39714

Goedemiddag 5.1.2E

Mijn naam is Douwe Werkman en ik ben als directeur verantwoordelijk voor “De Zware Jongens B.V.”. Via 5.1.2E van het Horeca-loket kreeg ik uw mail doorgestuurd, waarvoor dank. Het is fijn dat we direct in contact zijn zodat we snel elkaar kunnen informeren over wat er speelt in de buurt en rondom het pand de “Bovenbouwwerkplaats”.

Wij zijn voornemens om zaterdagmiddag 7 januari een buurborrel/nieuwjaarsborrel/informatie borrel te houden om elkaar te leren kennen. Hiertoe stuur ik iedereen in de buurt morgen een uitnodiging. We kunnen ons voorstellen dat jullie willen weten wat de plannen zijn van de “Bovenbouwwerkplaats”, wie de burens worden en vooral wat dat voor eventuele hinder een nieuwe buur met zich mee zou kunnen brengen. Met deze mail en de geplande informatiemiddag hoop ik onduidelijkheden weg te nemen en jullie gerust te stellen over de druk die onze plannen op de buurt hebben.

Wellicht kent u ons tijdelijke vegetarische restaurant ‘De Zware Jongens’ in de koninklijke Munt dat wij tot 18 december hebben geëxploiteerd (en na verbouwing van het pand weer zullen exploiteren). Met dezelfde ondernemers willen we graag een vergelijkbaar concept in uw buurt gaan opzetten. De buurt is wat ons betreft de belangrijkste stakeholder. Wij zullen niet alleen burens zijn maar wij hopen uiteraard jullie ook te mogen ontvangen in het prachtige pand. Er is ons uiteraard heel veel aan gelegen om samen de buurt levendig te maken zonder dat er voor de bewoners overlast ontstaat. De ondernemers achter ons initiatief hebben veel ervaring met het opzetten van restaurants. In Utrecht ben ik zelf verantwoordelijk geweest voor het opzetten van diverse restaurants (Winkel van Sinkel, Yum Saap, Lombok). Maar ook in Amsterdam heb ik divers restaurants in woonbuurten opgezet. Mijn collegae ondernemers zijn weer bekend van camping “de LieveLinge”. Volgende week wil ik u daar graag meer over vertellen. Maar eerst hieronder antwoorden op uw vragen:

Vraag 1

Kunnen jullie aangeven waarom deze wijziging is gedaan?

Wij hebben op advies van de gemeente de aanvraag gewijzigd. Naast restaurant willen wij namelijk ook een ontmoetingsplek worden voor een kopje koffie, een (zakelijke) bespreking of een borrel. Wij willen echter ook een buurtfunctie vervullen. Dus ook voor de buurt willen we facilitair zijn (buurtbijeenkomsten, buurtborrels enz.). Wij willen daarnaast ook af en toe sprekers uitnodigen (zie bijvoorbeeld onze avonden in de Zware Jongens met de Universiteit Utrecht/Studium Generale). Wij zijn tevens voornemens om tijdens of vlak na het diner akoestische live muziek ten gehore te brengen. Dit kan zijn van folk, tot klassiek tot Jazz. Maar het belangrijkste is dat wij mensen niet willen wegsturen als zij niet gaan eten. Het is ons primaire doel om restaurant te zijn, maar ik kan mij voorstellen dat er ook mensen een kopje koffie gaan drinken, een krantje lezen of een zakelijke afspraak hebben. Dat kan allemaal alleen met een B-1 vergunning. Wij zijn absoluut NIET voornemens om de nadruk te leggen op een café functie. Wij willen ook een culturele invulling aan het pand geven, analoog aan de “Snorfabriek” die voor de verbouwing het gebouw bezielde. Daarvoor blijkt een B-1 vergunning noodzakelijk. De verandering van soort vergunning verandert echter niets aan onze plannen.

Vraag 2

In het ontwikkelingsfase horeca lezen we:

Hinder verwacht

Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.

Wat wordt er verstaan onder een hogere frequentie?

Hele terechte vraag die ik zelf ook zou stellen als ik in de buurt zou wonen. Ik woon zelf 5.1.2E

5.1.2E. Daar speelt ongeveer hetzelfde dus ik snap uw vraag goed (en het gaat hier overigens prima). De tekst die u aanhaalt is volgens mij een standaard tekst van de gemeente. De tekst staat standaard omschreven bij het soort vergunning. Er wordt een grote gemene deler aangegeven,

waarbij vermeld wordt wat de mogelijke hinder zou kunnen zijn. De overlast is bij het ene café-restaurant anders dan bij het andere. Ook het soort ondernemer is natuurlijk belangrijk. Daarnaast is de locatie van groot belang. Nogmaals; wij willen een restaurant zijn waarbij het ook mogelijk is om ook alleen een drankje te doen. We willen dus GEEN café zijn. Wellicht dat de term 'Grand-café-restaurant' onze plannen beter weergeeft. We zien dus geen hordes mensen die op luide muziek keihard staan te drinken. Niet alleen is de locatie daar niet geschikt voor, maar wij zijn niet het soort ondernemers die dat ambiëren. De hogere frequentie van bezoekers waarover de gemeente in de omschrijving het heeft, gaat volgens mij dus over een druk binnenstad café. Wij zijn echter niet gelokaliseerd in een buurt waar meerdere horeca is. Dus wij richten ons niet op de wandelende cafébezoeker, maar wij gaan voor bezoekers die gericht bij ons langskomen. Dus geen grote feesten, DJ's en grote partijen zoals in de binnenstad.

Vraag 3

Is een hogere frequentie van hinder passend in een woonwijk met voornamelijk jonge gezinnen?

De vergunningsaanvraag gaat geheel via bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is overigens al even bekend. Als ik zonder context direct antwoord op uw vraag moet geven is mijn antwoord waarschijnlijk "nee". Maar het is geenszins onze bedoeling om een dampende horeca uitgaansgelegenheid neer te zetten waarbij jonge gezinnen tot laat in de nacht wakker worden gehouden. Het lastige nu is dat we nu eenmaal vastzitten aan de omschrijvingen van het bestemmingsplan en de vergunningen. Daar zullen we sowieso aan voldoen, maar wij zullen bij lange na niet zo ver gaan. Omdat de omschrijvingen van het soort vergunningen niet echt voor alle horeca van toepassing kan zijn en de tekst in de vergunning vrij algemeen is, kan ik mij voorstellen dat u zich enigszins zorgen maakt. Maar ik denk dat u gerust kunt zijn dat wij met de Zware Jongens ons concept gaan voeren en er geen partycentrum-achtige horeca komt waar het een komen en gaan van (jonge) bezoekers zal zijn die zich een stuk in de kraag gaan zuipen.

Wij mikken op een doelgroep van 30 plus. Wij zullen bovendien ook eigenaar van het pand gaan worden. Wij hebben dus zelf een groot belang bij een gedegen horeca dat er voor de LONG RUN zal gaan zitten. Het zou getuigen van een korte termijn visie om een "hogere frequentie van hinder" toe te staan. De horeca waar u wellicht bang voor zou kunnen zijn past niet in deze wijk. De doelgroep die dat wil zal niet helemaal uit de binnenstad komen, mocht een uitbater dat toch ambiëren. Nogmaals; de buurt is onze primaire doelgroep.

Vraag 4: hoeveel avonden in de week kan er hinder verwacht worden?

Ik zou zeggen "geen". Als u wilt kan ik vragen of u onze buurvrouw bij de Zware Jongens in de Munt eens mag bellen. Zij was is eerste instantie ook wat bezorgd over wat horeca betekent als buurvrouw. Met haar heb ik afgesproken om elke maand even een kopje koffie te doen. Dat is niet alleen gezellig maar ook goed om te weten wat er leeft in de buurt. Puntje bij paaltje: Ik heb de buurvrouw uiteindelijk het nummer van de eigenaar van het pand gegeven, want zijn wil heel graag dat wij na de renovatie van het pand weer terugkomen als burens. Er is daar ook **geen** overlast. En dat terwijl daar het dubbele van het aantal bezoekers hebben als dat wij hier verwachten.

Vraag 5: wat zijn de openings en sluitingstijden die passen bij categorie B?

Wellicht heeft de gemeente al het algemene antwoord gegeven op deze vraag. Wij willen met ons restaurant niet later dan 01 uur 's nachts dicht gaan. In de praktijk zal dit betekenen dat tussen 23h en 01h de bezoekers zullen vertrekken. Wellicht dat we op vrijdag of zaterdag, als het wat drukker is, we kiezen voor een "zachte sluiting" en wat later dicht gaan. Het voordeel van een niet-harde sluiting, is dat niet alle bezoekers tegelijk het pand (moeten) verlaten. Dat kan nog wel eens bij collegae voor overlast zorgen. Wij hebben de ervaring dat deze oplossing juist zorgt voor minder overlast.

Vraag 6: via welke route komen en gaan bezoekers in de nacht?

Daar zijn we nog mee bezig met de gemeente. Er komt natuurlijk een fietspad langs het spoor vanaf CS en ook gaat er een tunneltje open onder het spoor naar de Cartesius weg. Een deel zal ook komen via de ASW. Door de ontwikkelende partijen is vanaf begin van de planvorming, circa 8 jaar geleden, een verkeerskundig bureau ingehuurd dat in kaart heeft gebracht wat de geijkte routes zijn om het gebied te betreden en ook monitoort wat elke functie voor consequenties heeft. Alles wat wij doen is in afstemming met deze verkeersstudies van de gemeente.

Onze plannen zijn dat we niet gelijk de "full monty" open gaan. We hebben natuurlijk een nogal grote horecaplek. Niet alleen om financiële redenen (een verbouwing ineens is behoorlijk duur), maar ook om reden van het wennen aan de plek zullen we in fasen open gaan. De komende jaren zitten de bewoners, maar ook wij als ondernemers in een gebied dat een enorme metamorfose ondergaat. Er worden ook nog 1150 woningen gebouwd bij Wisselspoor en ook aan de andere kant van het spoor komen nog 3000 woningen. Dat is natuurlijk goed voor onze buurtfunctie en klandizie. Wij willen meegroeien met de buurt.

Ik hoop dat ik u met bovenstaand al enigszins geruststel. Wellicht komt u ook even naar de borrel zodat we ook live kennis kunnen maken en ik bovenstaand nog verder aan u kan toelichten. Als u tussendoor nog vragen heeft, kunt u natuurlijk altijd via dit mailadres contact met mij opnemen.

Ik wens u alvast een heel fijn Oud en Nieuw,

Met hartelijke groeten,

Namens alle Zware Jongens,

Douwe

Van: HorecaLoket <SOMBHorecaLoket@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 27 december 2022 14:58

Aan: 5.1.2E <@dezwarejongens.nu>

Onderwerp: FW: Vraag kenmerk: HZ_DH-22-39714

Beste heer Werkman,

Zoals telefonisch besproken hieronder het mailbericht die mij gister is toegezonden.

Zou u toelichting kunnen geven op de onderstaande vragen? En wellicht vast een voorzetje willen geven op de informatie avond die u gepland heeft?

Mocht u nog vragen hebben hoor ik het graag.

Alvast een fijne jaarwisseling.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E <@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

14e etage Zuid

5.1.2E



Van: 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

Verzonden: maandag 26 december 2022 23:06

Aan: HorecaLoket <horecaloket@utrecht.nl>

Onderwerp: Vraag kenmerk: HZ_DH-22-39714

Beste meneer/mevrouw,

Recent hebben we vernomen dat er een wijziging heeft plaatsgevonden aan de vergunning aanvraag in de nieuwbouw wijk wisselspoor: Kenmerk HZ_DH-22-39714 van horeca-categorie D1 (restaurant) naar horeca-categorie B (café/bar) in een woonwijk.

Als buurt bewoners hebben we hierover de volgende vragen:

Vraag 1

Kunnen jullie aangeven waarom deze wijziging is gedaan?

Vraag 2

In het ontwikkelingsfase horeca lezen we:

Hinder verwacht

Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.

Wat wordt er verstaan onder een hogere frequentie?

Vraag 3

Is een hogere frequentie van hinder passend in een woonwijk met voornamelijk jonge gezinnen?

Vraag 4: hoeveel avonden in de week kan er hinder verwacht worden?

Vraag 5: wat zijn de openings en sluitingstijden die passen bij categorie B?

Vraag 6: via welke route komen en gaan bezoekers in de nacht?

Ik zie graag per vraag de antwoorden tegemoet.

Met vriendelijke groeten

De Zware Jongens B.V.
t.a.v. de bestuurders

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E
Doorkiesnummer 030 – 286 37 09
E-mail horecaloket@utrecht.nl
Bijlage(n) geen

Uw kenmerk
Uw brief van

5.1.2E

Datum 18 november 2022
Ons kenmerk HZ_DH-22-39714
Onderwerp Verzoek om ontbrekende gegevens
aanvraag exploitatievergunning en
een vergunning op grond van de
Alcoholwet

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Geachte bestuurders,

U hebt een aanvraag voor een vergunning op grond van de Alcoholwet en exploitatievergunning met terras ingediend voor uw horecabedrijf aan de Wisselstraat 1001P te Utrecht. Uw aanvraag betreft Restaurant De Zware Jongens; nieuwe onderneming met terras.

Uw aanvraag is nog niet volledig. Pas wanneer een aanvraag compleet is, kan deze in behandeling worden genomen.

Ik verzoek u **vóór 17 december 2022** de nog ontbrekende gegevens per e-mail aan te leveren. U kunt uw e-mail richten aan horecaloket@utrecht.nl. Vermeld hierbij het adres van uw horecabedrijf en ons kenmerk (zie briefhoofd).

Wanneer ik niet op tijd alle ontbrekende gegevens van u heb ontvangen, laat ik uw aanvraag buiten behandeling op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat u geen vergunning heeft en dat u geen horecabedrijf kunt exploiteren.

Zou u mij de volgende stukken toe willen sturen:

- ☐ Terrastekening schaal 1:100 met maatvoering, oppervlakte maten en situatieschets;
- ☐ Wijziging KvK inschrijving. *Het bezoek adres in het KvK-uittreksel moet zijn ingeschreven op het horeca adres, wetende Wisselstraat 1001P. Of er moet een vestiging met dit adres worden toegevoegd;*

De onderneming

- ☐ Oprichtingsaktes van alle betrokken/onderliggende BV's: *DWJR Holding B.V. (09095244),*
- ☐ Aandeelhoudersregisters van alle betrokken/onderliggende BV's: *DWJR Holding B.V. (09095244),*

Aanschaf vestigingspand

☐ Huurovereenkomst. *De aangeleverde huurovereenkomst is niet getekend en in concept versie. Graag de definitieve getekende versie aanleveren;*

☐ Betaalbewijs huurafschriften (indien al van toepassing);

☐ Offertes en of facturen van eventuele aankopen en verbouwingen;

Eigenvermogen

☐ Periode afschrift van de zakelijke rekening van Zware Jongens B.V waaruit blijkt dat het vermogen daadwerkelijk opgebouwd (herleidbaar) is.

Vreemd vermogen

☐ Leningsovereenkomsten met de lening verschaffers gedateerd en ondertekend;

☐ Bankafschriften waaruit blijkt dat de leningen gestort zijn;

☐ Bewijsstuk(ken) waaruit blijkt dat de financiers over het geld kunnen beschikken (herkomst van het geld dient hiermee aangetoond te worden, bijv. jaarrekeningen).

Het kan zijn dat dat er na ontvangst van uw stukken blijkt dat er nog extra informatie nodig is.
Als dit het geval blijkt, neem ik opnieuw contact met u op.

Opschorten beslistermijn

Omdat uw aanvraag nog niet compleet is, is de beslistermijn opgeschort op grond van artikel 4:15 van de (Awb). De opschorting gaat in op de verzenddatum van deze brief en duurt tot de dag waarop ik alle gegevens heb ontvangen.

Hebt u nog vragen? Bel ons via telefoonnummer 030 – 286 37 09 of stel uw vraag per e-mail aan horecaloket@utrecht.nl. Vermeld hierbij altijd uw kenmerk (zie briefhoofd) en het adres van uw horecabedrijf.

Hoogachtend,

Namens de burgemeester,

6.1,2E

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 11:35

Aan: 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>; 5.1.2E@dezwarejongens.nu

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Besluit opschorten beslistermijn omgevingsvergunning Wisselstraat 1001P te Utrecht (HZ_WABO-23-02725)

Geachte heer Werkman en 5.1.2E

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de adressen Wisselstraat 1001P te Utrecht De aanvraag betreft het verbouwen van een gebouw naar restaurant en het realiseren van een terras en is bij de gemeente geregistreerd onder nummer HZ_WABO-23-02725. Deze aanvraag is momenteel nog in behandeling bij de Uitvoeringsorganisatie, Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Reden voor opschorten.

Op 11 juli 2023 heeft u schriftelijk verzocht -en daarmee ook ingestemd met het opschorten van de beslistermijn voor een periode van 15 dagen. Deze 15 dagen worden opgeteld bij het resterende termijn van de eerdere opschorting, verzonden op 27 juni 2023.

Juridische basis.

Op grond van artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht kan de termijn voor het geven van een beschikking worden opgeschort. Uw verzoek voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor opschorting.

Besluit:

Wij hebben besloten om de beslistermijn op uw aanvraag om omgevingsvergunning met een extra 15 dagen op te schorten. Dit betekent dat het beslistermijn nu is opgeschort tot en met 1 augustus 2023.

Vervolg.

Mocht blijken dat de gevraagde stukken uitblijven dan zullen wij uw aanvraag buiten verdere behandeling laten. Vanzelfsprekend ontvangt u daarover een besluit.

Een afschrift van deze brief hebben wij tevens verzonden aan uw gemachtigde.

Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer 5.1.2E telefoonnummer: 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl).

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

5.1.2E



From: [redacted]@dezwarejongens.nu
Sent: Fri, 31 Mar 2023 14:55:46 +0200
To: [redacted] [redacted] [redacted]@utrecht.nl; [redacted] [redacted]@synchroon.nl; [redacted] [redacted]@synchroon.nl
Cc: [redacted] [redacted]@skonk.nl; [redacted] [redacted]@utrecht.nl
Subject: RE: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Wisselstraat 1001P te Utrecht (HZ_WABO-23-02725)

Goedemiddag allen,

Hieronder een uittreksel uit ondernemingsplan m.b.t. de vragen van [redacted] die ik nog zou beantwoorden. Heeft het zin om nu al voor eind volgende week een zoom meeting in te plannen? Er zijn weer de nodige ontwikkelingen geweest sinds maandag.

Voor nu vast fijn weekend en wie zin heeft in een biertje, goede afro-beat band, vintage markt en leuke mensen is morgen van harte welkom op de her-opening van de Zware Jongens in het Muntgebouw.

MVG,

Douwe

- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke omschrijving van het beoogde gebruik en de daarmee samenhangende gewenste activiteiten. **Door de zware jongens aan te leveren**. Graag ook aangeven van welke horeca categorie er sprake is. U kunt bijvoorbeeld een bedrijfsplan of vergelijkbaar document aanleveren waarin de volgende zaken aan de orde komen:
 - a. Doelgroep
 - b. Aantal medewerkers
 - c. Aantal bezoekers
 - d. Openingstijden
 - e. Welke diensten gaat u precies aanbieden
 - f. Wordt er muziek ten gehore gebracht?
 - g. Wordt er alcohol geschonken?

Uit het ondernemingsplan:

De 4 ondernemingen achter het succes van *De Zware Jongens* in “de Rijksmunt” willen samen met een nieuwe onderneming ([redacted] van Keja beheer -bekend van Skonk BV en de Ping Pong club-), een nieuw buurtconcept neerzetten in Utrecht. Het restaurant concept dat is uitgedacht leent zich uitstekend voor het prachtige karakteristieke gebouw in het “Wisselspoor gebied” in Utrecht; “de Bovenbouwwerkplaats”. Het exploiteren van dit nieuwe buurtconcept doen zij in de nieuw opgerichte “*Zware Jongens B.V.*”. Het concept borduurt voort op het succes van de Zware Jongens in de Rijksmunt. De kernwaarden van de Zware Jongens zijn omschreven in de bijlage. Deze kernwaarden zijn ook de basis van het concept bij het Wisselspoor. Het concept is vooral gericht op de bewoners die binnen een straal van 1.5 - 2 km van het pand woonachtig zijn. Deze doelgroep is snel groeiend en zal binnen 3 jaar met 8.000 bewoners toenemen.

De Wissel kenmerkt zich door de flexibiliteit en adaptiviteit van het concept. In de eerste fase, zullen we door middel van proberen en experimenteren toewerken naar het perfecte concept voor deze locatie. Dit kunnen we doen door de grote hoeveelheid beschikbare decoratie en interieur die de verschillende ondernemers beschikbaar hebben.

Bij de Wissel zal worden gewerkt met lokaal en duurzaam voedsel. Hiermee wordt bereikt dat de kleinschalige landbouw en de diversiteit van lokale producten en ondernemers zal worden gestimuleerd.

Voor het concept is het van groot belang dat de prachtige grote ruimte naast horeca ook wordt gevuld met cultuur -in de ruimste zin van het woord-. Dit kunnen lang of kortdurende exposities zijn. We denken ook aan andere culturele uitspattingen. Er kunnen -akoestische- bandjes optreden, jams, lezingen, samenwerkingen met Studium Generale, een Preek van een leek, voordrachten, kort flits theater, een verdwaalde stand-up comedian, kookcursussen voor de buurt, spelletjes avonden, vintagemarkt enzovoort. De ruimte kan voor en na servies uiteraard ook voor buurtbijeenkomsten worden gebruikt.

Tijdens het diner wordt er achtergrond muziek ten gehore gebracht.

De Wissel zal 7 dagen per week geopend zijn vanaf 10h00. De zaak zal om 0:30 uur door de weeks en om 01:30h in het weekend weer zijn deuren sluiten. Het terras kent openingstijden tot 23:00h.

In deze roerige en onzekere tijden van pandemie, de oorlog in Oekraïne, de aanhoudende prijsinflatie en het gebrek aan personeel is dit concept helemaal ingericht op de wensen van gast in deze hoog volatiele tijd. Het Restaurant zal zich qua prijs positioneren in het lagere en middensegment. De Wissel wil graag ook een buurtfunctie vervullen. De Zware Jongens onderkennen de impact van een nieuw te bouwen wijk vlak naast de al reeds aangelegde fase 1. De Utrechtse roots van de ondernemers en Utrechtse mores komt van pas bij het leggen van de verbindingen in het samenvoegen van de vele culturen in de wijk.

Goed personeel is natuurlijk lastig te vinden deze dagen. De Zware Jongens hebben relatief gezien weinig problemen om bedienend personeel aan zich te binden. Integendeel, er komen wekelijks diverse nieuwe sollicitaties binnen -en is er nu zelfs een wachtlijst-. Dit komt waarschijnlijk doordat er een uitstekende sfeer heerst en er regelmatig culturele activiteiten plaats vinden. Bij de Zware Jongens is iedereen zichzelf. We verwachten 25 parttimers voor het terras nodig te hebben en ongeveer 20 parttimers het hele jaar door. Verder denken we een keukencrew van 5/6 man nodig te hebben. Er zullen 2 managers komen te werken.

Het aantal zitplaatsen voor gasten zal ongeveer 200 – 225 bedragen. Op het terras zijn er 170 zitplekken ingetekend. Wij verwachten op basis van onze ervaring **niet** dat buiten en binnen alle stoelen tegelijkertijd bezet zullen zijn. Dus het maximum aantal gasten op enerlei moment is 225.

Vanwege het culturele curriculum dat de zware jongens willen uitdragen, opteren wij voor een B vergunning. Wij zullen weliswaar wel alcoholische dranken verkopen maar wij ambiëren niet een nachtkroeg te worden. Integendeel. Levendigheid door het culturele curriculum in het prachtige pand is wel een essentieel onderdeel van het concept.

Van: [5.1.2E] [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 17:47

Aan: [5.1.2E]@dezwarejongens.nu; [5.1.2E] <[5.1.2E]@synchroon.nl>; [5.1.2E] [5.1.2E] <[5.1.2E]@synchroon.nl>

CC: [5.1.2E] <[5.1.2E]@skonk.nl>; [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>; [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Wisselstraat 1001P te Utrecht (HZ_WABO-23-02725)

Hoi Douwe,

Ik zit heel erg vol. Maar wil best de beantwoording waar mogelijk op me nemen richting [5.1.2E]
Probeer ik ergens morgen middag te doen, anders in de avond.

Belangrijk om te realiseren is het volgende:

- We moeten als gemeente de extra m2 horeca kunnen onderbouwen met name voor verkeers generatie het aangepaste rapport van goudappel is hiervoor belangrijk. Als dat niet voldoende onderbouwing is kunnen we ook nog kijken naar een optimaler gebruik van de garage. Zowel het rapport en gegevens van de garage hebben we nog niet die zijn wel van belang voor de onderbouwing in strijd met bestemmingsplan.

Op bovenstaande moeten jij en [5.1.2E] even actie ondernemen richting Goudappel.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2E] [5.1.2E]
[5.1.2E]

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E @dezwarejongens.nu <5.1.2E@dezwarejongens.nu>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 16:40

Aan: '5.1.2E' <5.1.2E@synchroon.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>

Onderwerp: FW: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Wisselstraat 1001P te Utrecht (HZ_WABO-23-02725)

Goedemiddag 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E

Wij kregen vorige week van 5.1.2E een mail met de vraag om onderstaande punten ook aan te leveren. 5.1.2E van GBA bouwbegeleiding die de aanvraag voor ons heeft ingediend heeft hieronder in rood aangegeven wat hij kan verzorgen en wat wij zouden moeten doen.

Ik hoop dat jullie kans zien om hier morgen met elkaar over te spreken. Zullen we even call doen anders na jullie gesprek om te kijken wie welke vraag van 5.1.2E het beste kan beantwoorden. Dubbelwerk is een beetje zonde!

Wij willen het liefst zo snel mogelijk de vragen beantwoorden, zodat de aanvraag weer door gezet kan worden.

Met vriendelijke groet,

Douwe

Van: GBA Bouwbegeleiding en Advies BV <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 14:29

Aan: 5.1.2E @dezwarejongens.nu

Onderwerp: FW: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Wisselstraat 1001P te Utrecht (HZ_WABO-23-02725)

Goedemiddag Douwe,

Onderstaand in rood mijn opmerkingen tav de vraagstelling van de gemeente.

Met vriendelijke groeten,
GBA Bouwbegeleiding & Advies b.v.

5.1.2E



St. Servatiusstraat 6
5473 GB Dinther
Tel. nr. : 0413-293454
E-mail : bouwbegeleiding@gbainfo.nl
Internet: www.gbainfo.nl
K.v.K. Eindhoven 17104347

Deze informatie verzonden per e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde.
Een ieder ander is het verboden gebruik te maken van deze informatie.
Wij verzoeken u de afzender in kennis te stellen van de ontvangen informatie en deze daarna te vernietigen.
GBA Bouwbegeleiding & Advies kan op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld worden voor de niet
juiste of onvolledige ontvangst van een door hen verzonden e-mail. Dit geldt tevens voor de tijdige ontvangst ervan.

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 16:15

Aan: GBA Bouwbegeleiding en Advies BV <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>

Onderwerp: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Wisselstraat 1001P te Utrecht (HZ_WABO-23-02725)

Geachte heer 5.1.2E

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de adressen Wisselstraat 1001P te Utrecht is nog niet volledig en voldoet daardoor niet aan de indieningsvereisten. De beslistermijn is daarom onderbroken waardoor de afhandeling wordt vertraagd. De onderbreking start op de dag na de verzenddatum van deze mail en stopt als de aanvullende gegevens bij ons binnen zijn.

Aanvullen aanvraag

Lees hieronder welke gegevens u nog moet aanleveren. Hierbij is het volgende belangrijk:

- binnen 6 weken na de verzenddatum van deze mail moeten de gegevens bij ons binnen zijn
- zijn de juiste gegevens niet op tijd binnen, dan wordt uw aanvraag niet verder behandeld
- na ontvangst van een aanvulling kijken wij of uw aanvraag volledig is. Zijn op dat moment niet alle gevraagde stukken binnen, dan wijzen wij uw aanvraag af. Daarom is het belangrijk dat u duidelijk aangeeft dat er nog stukken volgen als u niet alles in één keer toestuurt.
- U moet de gevraagde gegevens toesturen via www.omgevingsloket.nl
- Als het niet lukt om tijdig de aanvullende stukken te leveren, dan kunt u ervoor kiezen om de aanvraag in te trekken. Ook dit moet worden gedaan binnen 4 weken na verzenddatum van dit bericht (dit kan dan nog kosteloos). U kunt uw aanvraag dan intrekken via de website van het Omgevingsloket of als reactie op dit bericht. Kiest u voor een reactie op dit bericht dan moet daarin minimaal de volgende zin zijn opgenomen: *"Hierbij deel ik u mede dat ik als aanvrager/gemachtigde heb besloten de aanvraag HZ_WABO-23-02725 in te trekken. Ik verzoek u de beëindiging van de behandeling te bevestigen."*

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

Ontbrekende gegevens BOUW en RO (afwijken van de bestemming)

- De situatietekening graag uitbreiden met de terreininrichting, aangeven van eventuele verhardingen, beplanting etc.; **Door wie? Correspondeert niet met inpassingsplan van Delva.**
- Niet alle tekeningen van de bestaande toestand zijn aangeleverd. De geveltekeningen, plattegrond 1^e verdieping en doorsneden moeten aangeleverd worden, op schaal 1:100; **Deze zijn niet in ons bezit**
- Op het aangeleverde blad met geveltekeningen blijkt van de noordwestgevel niet duidelijk hoe de dichte zijde van 2,5m hoogte gewenst is. Er zijn twee gevels van de noordwestgevel getekend maar onduidelijk is wat precies de wijzigingen zijn en waar deze wijzigingen op de plattegrondtekening is terug te zien. Graag verduidelijken; **1 x "gevel" terras en 1 x buitengevel. Is duidelijker aangegeven op tekening door GBA.**

- Gegevens met betrekking tot nieuwe pui terras naar horeca; een uitwerking van de toe te passen materialen en aansluitdetails (schaal 1:5, 1:10 of 1:20) met bestaand; vloer, gevel en dak; **Al Aanwezige pui.**
- Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; **Douwe graag maken en toesturen aan GBA. Dus ook van de omliggende panden.**
- Dakplattegrond tekening van de bestaande en nieuwe situatie op schaal 1:100; **Niet in ons bezit**
- De trappen naar de 1^e verdieping zijn niet aangegeven. Tevens de detaillering van trappen en vloerafscheidingen (inclusief hekwerken) aangegeven; **Worden door GBA op tekening gezet**
- Een uitwerking van de bereikbaarheid van de installaties op de nieuw te realiseren verdiepingvloer; **Wordt dmv eerder genoemde trap op tekening aangegeven door GBA**
- Een renvooi met toelichtingen; er wordt nu bijvoorbeeld VRF buitendelen aangegeven, het is niet duidelijk wat dit betreft;
- Gegevens met betrekking tot de warmtepomp; de geluidsproductie van de binnen- en buitenunit en de opstelplaats van de buitenunit dient op tekening aangegeven te worden; **Hoe hierachter te komen?**
(S.1.2E) **Kan ik deze opvragen bij S.1.2E ?**
- Gegevens met betrekking tot vochtwerendheid sanitaire ruimten; er is niet aangegeven wat de afwerking van de ruimten is, dit dient te worden aangevuld; **Door GBA wordt tegelwerk aangegeven op de tekening**
- Details ter plaatse van de dorpel bij de toegang van het gebouw (1:5 / 1:10 / 1:20); **Door GBA aangeven op tekening**
- Op de geveltekening van de zuidwestgevel staat het volgende aangegeven: 'konstrukatieve voorzieningen voor installatie VRF buitendelen'. Indien er een installatie op het dak komt dient dit verwerkt te worden op de geveltekeningen en de dakplattegronden; **Graag deze tekeningen bezorgen aan GBA in DWG**
- Principetekeningen en berekeningen ten behoeve van de 'konstrukatieve voorzieningen voor installatie VRF buitendelen'. Indien er nog meer constructieve ingrepen plaatsvinden zijn hiervan ook de principe tekeningen en berekeningen benodigd; **Al eerder ingediend bij aanvraag renovatie gehele project? Graag berekeningen aanleveren indien niet eerder ingediend.**
- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke omschrijving van het beoogde gebruik en de daarmee samenhangende gewenste activiteiten. **Door de zware jongens aan te leveren**. Graag ook aangeven van welke horeca categorie er sprake is. U kunt bijvoorbeeld een bedrijfsplan of vergelijkbaar document aanleveren waarin de volgende zaken aan de orde komen:
 - a. Doelgroep
 - b. Aantal medewerkers
 - c. Aantal bezoekers
 - d. Openingstijden
 - e. Welke diensten gaat u precies aanbieden
 - f. Wordt er muziek ten gehore gebracht?
 - g. Wordt er alcohol geschonken?
- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke motivering omtrent het aantal benodigde aantal auto- en fietsparkeerplaatsen. Gelieve een berekening (aan de hand van oppervlakte maten) aan te leveren van de huidige en toekomstige parkeerbehoefte en hoe voldaan kan worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota stallen en parkeren, zie hiervoor [Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie](#) . Wij verzoeken u om op een situatietekening aan te geven waar de parkeerplaatsen voor auto's en fietsen zich bevinden; **Door derden.**
- Het planvoornemen is strijdig met het bestemmingsplan. Gezien de korte afstand tot het spoor is externe veiligheid relevant voor ontwikkeling. Voor het ruimtelijk besluit dient getoetst te worden aan de eisen uit het Bevt. Deze toets ontbreekt. Op basis van onze analyse vormen het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Voor het groepsrisico dient een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd te worden. Verder dient het groepsrisico verantwoord te worden. Ten aanzien van de zelfredzaamheid en rampenbestrijding vragen wij aandacht voor de locatiekeuze van het terras, bluswatervoorzieningen en het treffen van bouwkundige en organisatorische maatregelen. Zie hiervoor bijlage 2 'omgevingsveiligheid'. Bij de uitwerking van de verantwoording kan gebruik worden gemaakt van dit advies;
- Er moet een (hernieuwde) milieumelding ingediend worden via www.aimonline.nl. hiervan ontvangen wij graag een kopie; **Waarom??**

Aandachtspunt: de maatregelen aangegeven op de memo brandveiligheid (Smits brandveiligheidsadvies) dienen nog verwerkt te worden op de tekeningen. **Deze zal GBA op de tekening verwerken.**

Voorlopige inhoudelijke beoordeling

Hoewel uw aanvraag nog niet volledig is, kon er op een aantal onderdelen een inhoudelijke voortoets gedaan worden. Hieruit is gebleken dat er een aantal strijdigheden zijn geconstateerd.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan 2e Daalsedijk Wisselspoor, deelgebied 1' waarbij het pand gelegen is op gronden met de enkelbestemming 'Gemengd' (artikel 3) met

functieaanduiding 'parkeergarage' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het horecaterras is gelegen op de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 5) met functieaanduiding 'parkeerterrein uitgesloten', functieaanduiding 'terras' en functieaanduiding 'verkeer uitgesloten'.

De aanvraag betreft het verbouwen van een gebouw naar restaurant en het realiseren van een terras. Voor het bestaande pand is in de gebruiksregels van de enkelbestemming 'Gemengd' aangegeven dat horeca-activiteiten in categorie B, C of D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlakte van 500 m².

Het terras is gelegen op de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In de gebruiksregels is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras is toegestaan bij de aangrenzende horecafunctie, mits het langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf het terras maximaal 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), maximaal 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en maximaal 45dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur) bedraagt, invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies. Binnen de functieaanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan.

Uit de aanvraag blijkt dat een bruto oppervlakte van circa 688 m² (incl. keukens, bergruimte, toiletten etc.) in gebruik is als horeca in het pand. Daarnaast is een overdekt horecaterras aanwezig van 230 m² en een horecaterras (buiten) van 505 m². Er zijn tevens fietsparkeervoorzieningen aangegeven waar parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan. **????? Waar dan wel te plaatsen?**

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan vanwege het overschrijden van het aantal m² ten behoeve van horeca en het realiseren van parkeervoorzieningen.

Er wordt momenteel getoetst of er medewerking verleend kan worden aan het afwijken van het bestemmingsplan. Om een volledige afweging te kunnen maken zijn echter de aanvullende gegevens benodigd.

Bouwbesluit onderdeel brandveiligheid

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet niet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Een overzicht van de geconstateerde strijdigheden is opgenomen in de bijlage 1 "Adviesrapport WABO-vergunning".

Om de toets aan het Bouwbesluit op de overige onderdelen af te kunnen ronden zijn de aanvullende gegevens benodigd. **GBA zal deze op tekening vermelden**

Brandveilig gebruik

Naar verwachting is voor het brandveilig gebruiken van dit bouwwerk een gebruiksmelding noodzakelijk.

Kosten

Als wij geen aanvulling of bericht van intrekking hebben ontvangen binnen de gestelde termijn en wij uw aanvraag doordoor niet verder kunnen behandelen, dan moet u € 162,85 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer **5.1.2E** telefoonnummer:

5.1.2E e-mailadres: **5.1.2E** [utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl).

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon **5.1.2E**

From: [REDACTED]@dezwarejongens.nu
Sent: Wed, 19 Jul 2023 10:30:25 +0200
To: "[REDACTED] [REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: FW: Wisselspoor deelgebied 1 | Horeca
Attachments: DLA 15002 230713 - DO100- Bike phase 1[68].pdf, DLA 15002 230713 - DO100- Bike phase 2[12].pdf

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@synchroon.nl>
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 16:01
Aan: [REDACTED]@dezwarejongens.nu
CC: [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@synchroon.nl>
Onderwerp: RE: Wisselspoor deelgebied 1 | Horeca

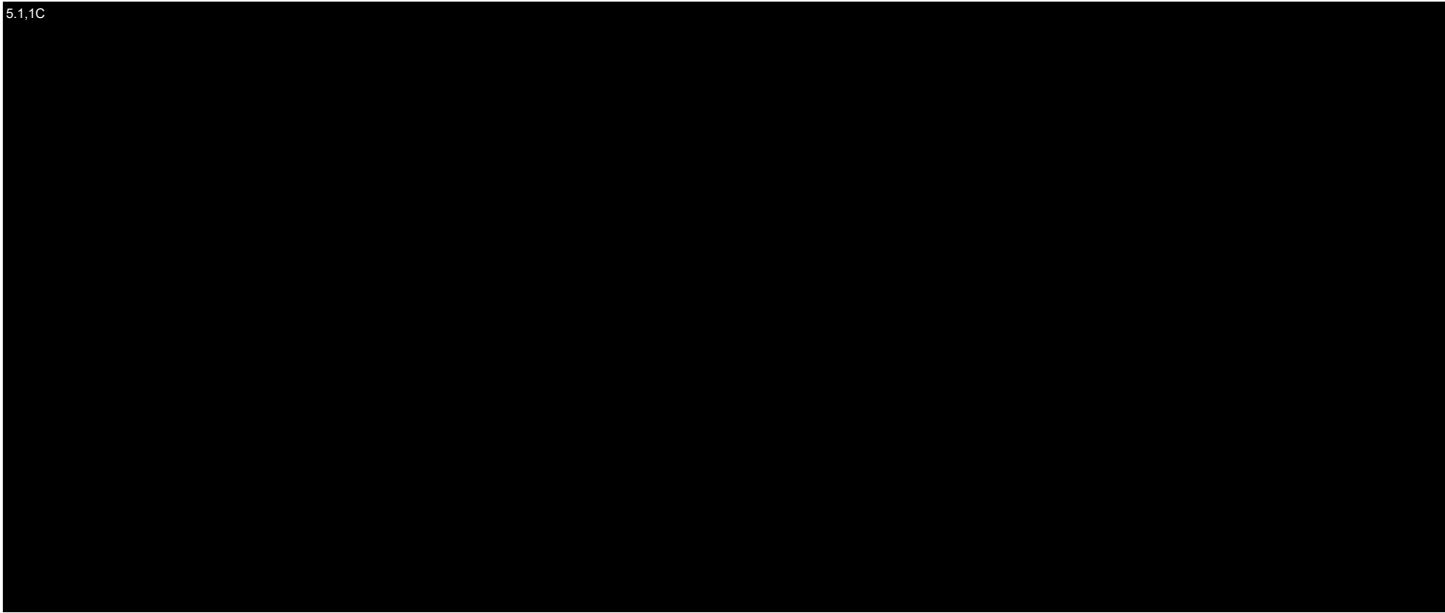
Bijgevoegd zijn de laatste tekeningen die ik nog van Delva heb ontvangen, waarin ook antwoord wordt gegeven op de aantallen fietsparkeren. Let wel er zijn 2 fases getekend. De eerste gedurende de periode dat de fietsroute nog als bouwweg wordt gebruikt en de andere nadat de fietsroute in gebruik genomen is. Punt is wel dat [REDACTED] (Delva) deze voorstellen vanwege de vakanties nog niet heeft kunnen afstemmen met de gemeente.

Met vriendelijke groet,

Namens de Zware Jongens,
Douwe

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@synchroon.nl>
Verzonden: vrijdag 14 juli 2023 15:28
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@welcometowink.com>; [REDACTED]@dezwarejongens.nu; [REDACTED]@skonk.nl>
CC: [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@synchroon.nl>
Onderwerp: Wisselspoor deelgebied 1 | Horeca

[REDACTED]



Opdrachtgever	Skonk Works B.V.
Datum	28 maart 2023
Auteur	5.1.2E
Kenmerk	014676.20230328.N1.01
Pagina	1/4

Verkeersgeneratie horeca Bovenbouwwerkplaats

1. Inleiding

Horecaonderneming 'De Zware Jongens' wil een vestiging openen in deelgebied 1 in de Bovenbouwwerkplaats in Wisselspoor in Utrecht.

In het bestemmingsplan is een maximum opgenomen van 500 m² bvo horeca. Het plan is om het metrage op te plussen met 175 m² bvo.

Skonk Works B.V. heeft Goudappel B.V. gevraagd een analyse te maken van de (extra) verkeersgeneratie van het horecaconcept.

2. Analyse verkeersgeneratie De Zware Jongens

De parkeerbalans voor Wisselspoor deelgebied 1 is opgesteld conform de Nota Stallen en Parkeren 2013 van de gemeente Utrecht met inachtneming van Motie 27 '*Motie minimale parkeernorm Ontwikkelvisie Tweede Daalsedijk*'. In Motie 27 draagt het College op maximaal de minimale parkeernorm van het kader Stallen en Parkeren te hanteren voor het ontwikkelgebied om de ambitie van de Ontwikkelvisie 'het realiseren van een autoluwe buurt' te bewerkstelligen.

Wisselspoor deelgebied 1 valt in parkeergebied zone B1 'stedelijk met betaald parkeren'. Zoals door het College is opgedragen, wordt de minimale parkeernorm voor parkeergebied zone B1 in Wisselspoor deelgebied 1 gehanteerd.

De parkeernorm voor een café/bar/cafetaria is: 3,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (met een bezoekersaandeel van 90%). Bij 500 m² bvo is de parkeerbehoefte: $500 / 100 \times 3,4 = 17$ parkeerplaatsen. Bij 675 m² bvo is de parkeerbehoefte: $675 / 100 \times 3,4 = 23$ parkeerplaatsen.

Het verkeersgeneratiekencijfer voor een café is: 3,67 motorvoertuigbewegingen per parkeerplaats (verkeersgeneratiekencijfer per weekdag per parkeerplaats) x 1,00 (factor weekdag – werkdag) = 3,67 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal per parkeerplaats. Dit verkeersgeneratiekencijfer is gebruikt voor de horeca voor deelgebieden 2, 3 en 4 van Wisselspoor.

De verkeersgeneratie volgens deze methode is:

- Bij 500 m² bvo: 17 parkeerplaatsen x 3,67 = 63 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal;
- Bij 675 m² bvo: 23 parkeerplaatsen x 3,67 = 85 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

De verwachting is dat dit aantal verkeersbewegingen te hoog is ingeschat. In de berekening van het bestemmingsplan is uitgegaan van een lokale en regionale clientèle, terwijl de horecavoorziening van De Zware Jongens zich richt op voornamelijk de buurt. Commercieel is het bijna mogelijk om alleen te draaien op de lokale doelgroep.

De projectlocatie is bovendien zeer goed per fiets te bereiken, onder andere via het snelfietspad langs het spoor. Een gedeelte van dit snelfietspad is al aangelegd. De tunnel onder het spoor (bij de Boorstraat) is ook al gepland. De Carthusius tunnel is al klaar. Uit die hoek zullen ook cliënten van De Zware Jongens komen.

In het verkeersonderzoek voor deelgebied 1 was uitgegaan van een horecaconcept met een (extreem) laag aantal bezoekers (50 bezoekers per dag). Dientengevolge is er sprake van een lage verkeersgeneratie: 16 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Het plan van De Zware Jongens gaat uit van 225 zitplaatsen. Uit onderzoek van CROW (ASVV 2021) blijkt dat het aandeel autogebruik tot 1 km 5,5% is. Dit kan gezien worden als 'de buurt'. Voor overig Utrecht (tot 5 km) is uitgegaan van 11% autogebruik conform het onderzoek Onderweg in Nederland van CBS (zie figuur 2.1).

Bij een doelgroep van 80% buurtbewoners en 20% bewoners uit Utrecht is de vervoerwijzekeuze als volgt:

- werkdagochtend: 30% parkeerbezetting:
 - buurt: 30% x 180 zitplaatsen x 5,5% x 2 ritten = 6 ritten;
 - overig Utrecht: 30% x 45 zitplaatsen x 11% x 2 ritten = 3 ritten;
- werkdagmiddag: 40% parkeerbezetting:
 - Buurt: 40% x 180 zitplaatsen x 5,5% x 2 ritten = 8 ritten;
 - Overig Utrecht: 40% x 45 zitplaatsen x 11% x 2 ritten = 4 ritten;

- werkdagavond: 90% parkeerbezetting;
 - buurt: 90% x 180 zitplaatsen x 5,5% x 2 ritten = 18 motorvoertuigbewegingen;
 - overig Utrecht: 90% x 45 zitplaatsen x 11% x 2 ritten = 9 motorvoertuigbewegingen.



Figuur 2.1: Vervoerwijzekeuze (modal split – bron: ODIN 2018-2019)

De totale verkeersgeneratie van De Zware Jongens is daarmee: 48 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is lager dan de verkeersgeneratie berekend conform de rekenmethode voor deelgebied 2, 3 en 4 (85 motorvoertuigbewegingen per etmaal), maar lager dan waar voor deelgebied 1 mee is gerekend (16 motorvoertuigbewegingen per etmaal).

De extra verkeersgeneratie is (zeer) beperkt: 32 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De vraag is of dit past. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

3. Verkeersgeneratie Wisselspoor

In het kader van de ontwikkeling 'Wisselspoor' heeft Goudappel een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling in de bestaande Bloemenbuurt, ten noorden van de Tweede Daalsedijk. Naar aanleiding van deze studie heeft de gemeente Utrecht bestuurlijk

vastgesteld, dat in de plansituatie de verkeersdruk in de bestaande omgeving niet meer dan 2.400 motorvoertuigen per etmaal mag toenemen ten opzichte van de referentiesituatie (3.400 motorvoertuigen per etmaal). De totale verkeersdruk in de plansituatie mag daarmee maximaal 5.800 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De ontwikkeling 'Wisselspoor' bestaat uit nieuwbouw, maar ook uit een herbestemming van bestaande gebouwen. De Bloemenbuurt en de gebouwen die blijven genereren een verkeersdruk van 2.710 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe ontwikkeling van Wisselspoor mag daarmee $5.800 - 2.710 = 3.090$ motorvoertuigen per etmaal bedragen.

In het onderzoek is de verkeersgeneratie van de verschillende deelgebieden als volgt:

- Deelgebied 1: 486 motorvoertuigbewegingen per etmaal (waarvan 16 motorvoertuigbewegingen voor de horeca);
- Deelgebied 2/3/4: 2.265 motorvoertuigbewegingen per etmaal;
- Totaal: 2.751 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dit betekent dat er sprake is van een 'restcapaciteit' van $(3.090 - 2.751 =) 339$ motorvoertuigbewegingen per etmaal.

4. Conclusie

Uit deze studie blijkt dat de extra verkeersgeneratie van horeca-ontwikkeling De Zware Jongens in de Bovenbouwwerkplaats is: 32 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de nieuwbouw van Wisselspoor is, in verband met de leefbaarheid en verkeersveiligheid, gelimiteerd tot 3.090 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het bestemmingsplan gaat uit van een verkeersgeneratie van 2.751 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De restcapaciteit is daarmee 339 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De beperkte verkeersgeneratie van De Zware Jongens kan dus zonder probleem worden toegevoegd. Er blijft sprake van een acceptabele verkeersdruk in de omliggende wijk.

From: "5.1.2E [REDACTED] | DELVA" <5.1.2E [REDACTED]@delva.la>
Sent: Wed, 5 Apr 2023 13:54:20 +0200
To: "5.1.2E [REDACTED]@dezwarejongens.nu" <5.1.2E [REDACTED]@dezwarejongens.nu>; "5.1.2E [REDACTED]" <5.1.2E [REDACTED]@synchroon.nl>; "5.1.2E [REDACTED]" <5.1.2E [REDACTED]@synchroon.nl>
Cc: "GBA Bouwbegeleiding en Advies BV" <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>; "5.1.2E [REDACTED] | DELVA" <5.1.2E [REDACTED]@delva.la>
Subject: Re: Wisselspoor - inpassing terras bovenbouwwerkplaats

Beste Douwe,

Via de link tref je de DWG (+PDF) van het ontwerp van het terras t.b.v. het inplakken van de bouwkundige tekening. Als er wijzigingen aan het landschapsplan, fietsparkeren of andere elementen gedaan moeten worden graag altijd in overleg met ons.

Downloadlink: [Utrecht Wisselspoor – ontwerp terras Bovenbouwwerkplaats PDF+DWG](#)

Met vriendelijke groet,

5.1.2E [REDACTED]
5.1.2E [REDACTED]

werkdagen: ma-do



NL Hoogte Kadijk 71 | 1018 BE Amsterdam
BE Uitbreidingstraat 390 bus 4 | 2600 Antwerpen

5.1.2E [REDACTED]
5.1.2E [REDACTED]@delva.la
www.delva.la

[disclaimer](#)

From: 5.1.2E [REDACTED]@dezwarejongens.nu <5.1.2E [REDACTED]@dezwarejongens.nu>
Date: Tuesday, 4 April 2023 at 13:21
To: 5.1.2E [REDACTED] | DELVA <5.1.2E [REDACTED]@delva.la>, '5.1.2E [REDACTED]' <5.1.2E [REDACTED]@synchroon.nl>, '5.1.2E [REDACTED]' <5.1.2E [REDACTED]@synchroon.nl>
Cc: 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>, 5.1.2E [REDACTED] | DELVA <5.1.2E [REDACTED]@delva.la>
Subject: RE: Wisselspoor - inpassing terras bovenbouwwerkplaats

Ha 5.1.2E [REDACTED]

Het gaat er vooral ook om dat wij jouw DWG ook moeten inplakken in onze bouwkundige tekening. Dus als je de DWG zou willen toesturen gaat alles een stuk sneller.

5.1.2E [REDACTED] van de gemeente vroeg gisterenmiddag ook al om de geïntegreerde tekening. Dus je helpt ons het beste als we de DWG van jou opgestuurd krijgen.

Veel dank,

Met vriendelijke groet,

Douwe Werkman

Van: [REDACTED] | DELVA <[REDACTED]@delva.la>

Verzonden: maandag 3 april 2023 15:20

Aan: [REDACTED]@dezwarejongens.nu

CC: 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>; [REDACTED] | DELVA <[REDACTED]@delva.la>

Onderwerp: Re: Wisselspoor - inpassing terras bovenbouwwerkplaats

Dag Douwe,

Kan je schetsmatig aangeven wat de wijziging moet zijn?

Kan ik de tekening direct op juiste manier aanpassen en aanleveren.

Hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

werkdagen: ma-do



NL Hoogte Kadijk 71 | 1018 BE Amsterdam
BE Uitbreidingstraat 390 bus 4 | 2600 Antwerpen

[REDACTED]

[REDACTED]@delva.la

www.delva.la

[disclaimer](#)

From: [REDACTED]@dezwarejongens.nu <[REDACTED]@dezwarejongens.nu>

Date: Monday, 3 April 2023 at 15:03

To: [REDACTED] | DELVA <[REDACTED]@delva.la>

Cc: 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>

Subject: FW: Wisselspoor - inpassing terras bovenbouwwerkplaats

Ha [REDACTED],

Mogen wij jouw mooie ontwerp ook op DWG file, dan kan [REDACTED] die voor ons de omgevingsvergunning doet, een paar aanpassingen doorvoeren voor fietsen en dan sturen wij die in.

Zou erg veel werk schelen,

Dank,

Douwe

Van: [REDACTED]@dezwarejongens.nu <[REDACTED]@dezwarejongens.nu>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 17:01

Aan: 5.1.2E' <5.1.2E@skonk.nl>

Onderwerp: RE: Wisselspoor - inpassing terras bovenbouwwerkplaats

Ha 5.1.2E,

Dank voor de tekeningen. We leveren wel e.e.a in qua meters op het terras, maar ik moet zeggen dat 5.1.2E van Delva in ieder geval creatief en goed in oplossingen denkt. Dus mijn eerste reactie is complimenten aan 5.1.2E

5.1.2E en ik hebben morgen een gesprek staan met 5.1.2E en 5.1.2E van de gemeente over het aantal verkeersbewegingen. De vraag van de gemeente was om de excel die 5.1.2E Goudappel heeft gemaakt voor de berekening van de verkeersgeneratie aan te passen aan de veranderde uitgangspunten. Dit moest omdat de BVO van de ruimte groter is dan het bestemmingsplan toe laat. Wij hebben 5.1.2E input gegeven en als het goed is horen wij vanmiddag van hem terug. Hopelijk is het mogelijk om cijfers duidelijk te krijgen voor gesprek morgen met gemeente.

Wellicht is het ook handig dat 5.1.2E en ik jou even spreken voor we het gesprek hebben met de gemeente? Wat mij betreft morgenochtend lkaar even inbellen?

MVG,
Douwe

Van: 5.1.2E <5.1.2E@synchron.nl>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 16:32

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>; 5.1.2E @dezwarejongens.nu

CC: 5.1.2E, 5.1.2E <5.1.2E@synchron.nl>

Onderwerp: FW: Wisselspoor - inpassing terras bovenbouwwerkplaats

Beste 5.1.2E en Douwe,

Bijgevoegd de e-mail met downloadlink met de conceptuitwerking en inpassing van het terras in de openbare ruimte door Delva. Wellicht goed om één dezer dagen even een moment voor afstemming te prikken, zodat we ook richting gemeente weer verder kunnen?

5.1.2E

Van: 5.1.2E | DELVA <5.1.2E@delva.la>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 16:16

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@synchron.nl>

CC: 5.1.2E, 5.1.2E <5.1.2E@synchron.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@delva.la>; 5.1.2E SmitsRinsma <5.1.2E@smitsrinsma.nl>

Onderwerp: Re: Wisselspoor - inpassing terras bovenbouwwerkplaats

Dag 5.1.2E,

In de bijlage de presentatie zoals vanmorgen laten zien.

Aandachtspunt blijft het fietsparkeren – in relatie met de tijdelijkheid.
Fietsparkeerplekken voor de deur naast de trafo zijn wel alvast verwijderd, nu in totaal 64 plekken.

Volgens mij verder een goede landschappelijke inpassing met behoud van het park en ruimte voor de Hotspot.
Hoor graag de reactie van de Zware Jongens.

Downloadlink: [Wisselspoor – inpassing terras bovenbouwwerkplaats](#)

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

werkdagen: ma-do



NL Hoogte Kadijk 71 | 1018 BE Amsterdam
BE Uitbreidingstraat 390 bus 4 | 2600 Antwerpen

5.1.2E
5.1.2E @delva.la
www.delva.la

[disclaimer](#)

From: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@synchroon.nl>
Sent: Thu, 6 Apr 2023 13:13:53 +0200
To: "5.1.2E@dezwarejongens.nu" <5.1.2E@dezwarejongens.nu>; "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@goudappel.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@skonk.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "GBA Bouwbegeleiding en Advies BV" <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@synchroon.nl>
Subject: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste Douwe,

In de parkeergarage zijn in totaal 174 parkeerplaatsen opgenomen (waarvan dus 78 vaste plekken voor bewoners, en 5 parkeerplekken voor deelauto's).

Er zijn dan dus nog 91 parkeerplekken over, die bedoeld zijn voor openbaar parkeren en parkeren voor de functies in de bovenbouwwerkplaats, horeca en onderdelenloods.

Het klopt inderdaad dat er op in 2022 (laatste kwartaal) 1,74 voertuigen per dag gebruik maakte van 'openbaar parkeren' in de garage. In kwartaal 1 van 2023 was dat 1,96 voertuigen per dag.

De bezetting is dus op dit moment heel laag.

Groet,

5.1.2E

Van: 5.1.2E@dezwarejongens.nu <5.1.2E@dezwarejongens.nu>
Verzonden: donderdag 6 april 2023 08:21
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>
Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Dank je wel 5.1.2E

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er überhaupt in de parkeergarage.

En betekent de 1.74 per dag dat er gemiddeld buiten de bewoners er 1.74 auto's parkeren?

Fijne dag,

Douwe

Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>
Verzonden: woensdag 5 april 2023 16:24
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>; 5.1.2E @dezwarejongens.nu; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>
Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E

Er zijn 78 parkeerplaatsen als vaste parkeerplaats verhuurd aan bewoners van Wisselspoor. Daarnaast zijn er 5 parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's.

Voor wat betreft de resterende parkeerplaatsen hebben wij van de parkeergarage beheerder onderstaande cijfers ontvangen m.b.t. de bezettingsgraad:

- Bezettingsgraad over 2022 (01-01-2022 t/m 31-12-2022);
1,74 voertuigen per dag.
- Bezettingsgraad over 2023 (01-01-2023 tot 28-03-2023);
1,96 voertuigen per dag.

Groet,

5.1.2E

Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 5 april 2023 15:38

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>; 5.1.2E 5.1.2E @synchroon.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>; 5.1.2E @dezwajongens.nu; 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' 5.1.2E @gbainfo.nl>

Onderwerp: FW: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E (5.1.2E),

Dank voor het toegestuurd rapport. In de bijlage ontvang je de opmerkingen op het rapport vanuit de gemeente. Denk goed om de opmerkingen te verwerken en een aangepaste versie rond te sturen onder de mensen in deze email. Belangrijkste opmerkingen:

- Check bestemmingsplan, scherp zijn dat de locatie zich bevindt in deelgebied 1 van Wisselspoor, daarvoor geldt een apart bestemmingsplan. Dus niet uitgaan van BP deelgebied 2 t/m 4. Graag even de juiste uitgangspunten hanteren wat betreft verkeersgeneratie etc.
- De fietstunnel Locomotiefstraat is weliswaar aangelegd maar zal de komende jaren nog niet in gebruik worden genomen. Hierover is recent een raadsbrief gestuurd. Verwachting is dat de tunnel nog dicht blijft zo lang de bouwweg in gebruik is. In ieder geval tot 2028
- Volgens mij goed als we het stuk (onderbouwing) ook aanvliegen vanuit beschikbaarheid in de huidige garage (@ 5.1.2E zou jij de huidige bezettingscijfers en gebruik) willen mailen naar 5.1.2E zodat hij dat kan verwerken in het rapport.

Als we het aangepaste rapport hebben dan denk ik goed als 5.1.2E hem nog een keer goed doorneemt. Na akkoord van 5.1.2E dan toevoegen aan de stukken bij de omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1,2E" <5.1,2E@synchroon.nl>
Sent: Wed, 12 Apr 2023 14:48:42 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@synchroon.nl>
Subject: FW: Terras Zware Jongens

5.1,2E ik heb jouw bericht aan Douwe toch ook even afgestemd met Delva.
Zie reactie van 5.1,2E

5.1,2E

Van: 5.1,2E | DELVA <5.1,2E@delva.la>
Verzonden: woensdag 12 april 2023 10:36
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@synchroon.nl>
Onderwerp: Re: Terras Zware Jongens

Hi 5.1,2E

Dankjewel om onderstaande door te sturen.

Een ontwerp binnen de stippel van 5.1,2E wordt wel lastig.
Nu is er sprake van een doorgaande wandelroute, met inderdaad, aan weerszijden terras.
Maar, óók aan weerszijden park.

Wanneer we de rode stippel aanhouden wordt de gehele noordelijke zone van die stippel terras.
Zo loop je dus over het pad, langs een terras en langs een park, niet meer dóór een park met sporadisch een publieke functie als spelen / terras etc / wateropgeve etc.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

werkdagen: ma-do



NL Hoogte Kadijk 71 | 1018 BE Amsterdam
BE Uitbreidingstraat 390 bus 4 | 2600 Antwerpen

5.1,2E

5.1,2E @delva.la
www.delva.la

[disclaimer](#)

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 11 april 2023 13:51
Aan: 5.1,2E @dezwarejongens.nu
CC: 5.1,2E (Synchroon) <5.1,2E@synchroon.nl>
Onderwerp: Terras Zware Jongens

Beste Douwe,

Op dit punt had je nog een reactie van mij tegoed.
Het punt van het terras hebben we inderdaad besproken in het gebiedsteam.
Daarnaast is ook nog overleg geweest met onze mensen van vergunning, toezicht en handhaving. Dit omdat naast een ruimtelijke inpassing ook sprake moet zijn van een handhaafbare grens in de toekomstige situatie.

Gemeente is van mening dat de huidige voorstel van Delva een hele goed stap in de goede richting is qua landschappelijke inpassing van het terras. Grootste problemen die de gemeente nog ziet bij het huidige voorstel hebben te maken met doorwaadbaarheid, bereikbaarheid van het doorgaande voetpad in het DO van Delva en een goede handhavingsgrens voor het toekomstige terras.

In het huidige voorstel loopt het terras tot voorbij de doorgaande voetgangerszone waardoor er in feite aan twee zijden een terras wordt gecreëerd dat is voor de gemeente geen wenselijke insteek. Ook vanuit de algemene regels die gelden voor terrassen is dit geen wenselijke situatie omdat we hierbij een grijs gebied creëren wat betreft de toekomstige handhavingsgrens. Er zit namelijk aan twee zijden van het voetpad een terras.

Gemeente heeft hier naar gekeken en is gekomen tot de onderstaande tekening. Rood gestippeld is dan de grens van het terras. Het doorgaande fietspad vormt in deze opzet de harde grens voor het terras. Deze is goed te handhaven. Voor een deel wordt het terras kleiner maar ter plaatse van de bielzen juist weer groter.

Zou jij op basis hiervan een aangepast voorstel kunnen laten uitwerken met de rode stippenlijn als grens?
Als we dit hebben kan ik vervolgens kan ik dit verder gaan bespreken met onze beheerders van de gemeente Utrecht.

Ik hoor graag van je.



Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht

From: 5.1.2E @dezwarejongens.nu
Sent: Fri, 14 Apr 2023 09:01:05 +0200
To: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E (Synchroon)" <5.1.2E@synchroon.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@synchroon.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@skonk.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@welcometowink.com>
Subject: FW: Info omtrent terras en financiële haalbaarheid

Ha 5.1.2E

Een half overdekt terras in de zomer hebben we alleen wat aan als het regent. Daar gaan mensen niet zitten als de zon schijnt. Daarnaast zou het ook niet eens te belopen zijn als een ober van het overdekte gedeelte naar de bielen moet bewegen. Dus als het terras voor open is, is het overdekte terras dicht. Het zijn bovendien twee heel verschillend soorten terrassen. Het overdekte terras wordt een soort "orangerie" (met aparte bar en kaart). Het behoeft lijkt mij verder weinig betoog dat als we het terras met meer dan 70% inkrimpen op het oorspronkelijke ingediende plan, dat dit gevolgen heeft voor de omzet. Mensen gaan niet bij elkaar op schoot zitten. Zeker na de corona periode is het 'hutje mutje' zitten echt niet meer van deze tijd.

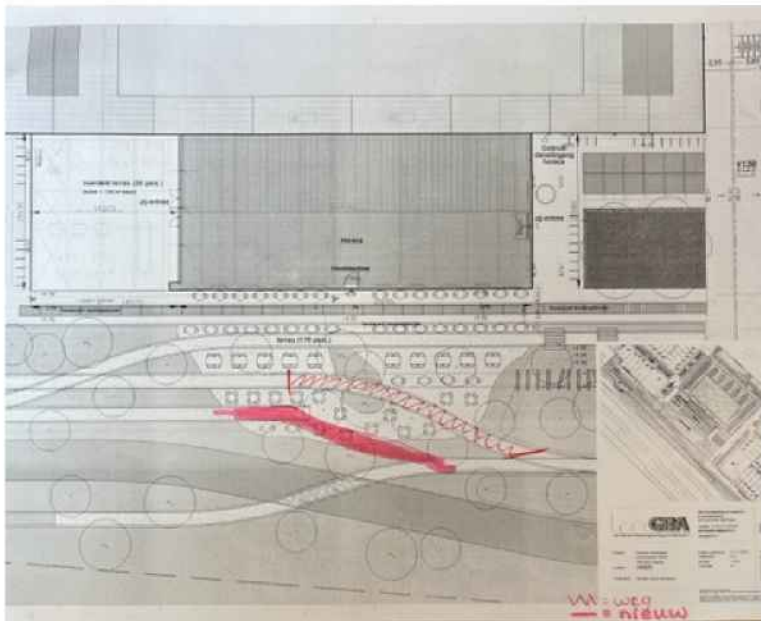
Over schoot gesproken: Ik vind het erg jammer dat ik nu de problemen in mijn schoot geworpen krijg doordat de gemeente de volgorde van zaken niet echt op orde heeft. Ook snap ik nog steeds de drogredenatie van het in tweeën splitsen van het terras niet. Ik vind het jammer dat door een niet kloppend argument van de kant van de gemeente, ik nu in een onmogelijke positie word gezet. Ik probeer steeds mee te denken en mee te bewegen, maar hier is nu echt het einde in zicht. Waarom kan onze oplossing niet?: Meer groen, betere vlakverdeling, minder uitvoeringsproblemen en een evenwichtiger park. *Het groene vlak in het midden van het terras komt met deze "oplossing" bovendien ook veel beter uit.*

De 5.1.1C uit mijn vorige mail is de het break even point dat door mij is berekend. Dit break even point is berekend op basis van vuistregels van de koninklijke horeca nederland. Deze regel komt ook overeen met mijn jarenlange horeca ervaring. De huur kan/mag maximaal 7% van je omzet zijn om break even te lopen. Dat betekent dat ik de huur X 14/15 moet vermenigvuldigen. Dan kom ik op dit BEP.

De berekeningen staan overigens ook in het business plan.

Met vriendelijke groet,

Douwe



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 13 april 2023 16:31

Aan: 5.1.2E @dezwarejongens.nu

Onderwerp: RE: Info omtrent terras en financiële haalbaarheid

Beste Douwe,

Dank voor de input.

Is er nog iets beter te onderbouwen waar de omzet van 5.1.1C op gebaseerd is?

Je hebt dus ook nog een gigantisch half overdekt terras naast het buitendeel. Waarom is dit specifieke initiatief niet haalbaar met alleen het overdekte deel en het kleiner buitenterras?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E @dezwarejongens.nu <5.1.2E @dezwarejongens.nu>

Verzonden: donderdag 13 april 2023 16:15

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E 5.1.2E (Synchroon)' <5.1.2E @synchroon.nl>; 5.1.2E ' <5.1.2E @synchroon.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E @welcometowink.com>

Onderwerp: FW: Info omtrent terras en financiële haalbaarheid

Goedemiddag 5.1.2E

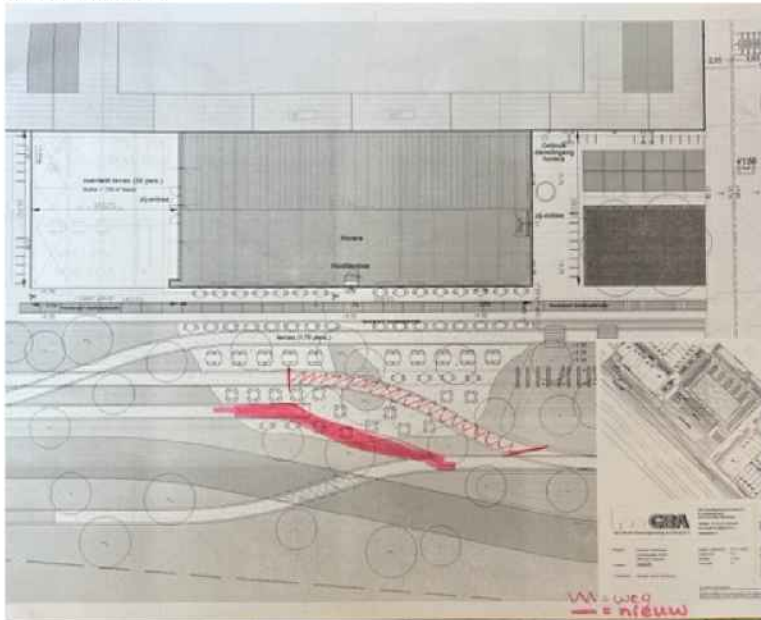
Dank voor je mail. Inmiddels sprak ik ook met onze Bouwbegeleider. We snappen de argumentatie van de gemeente niet zo goed. Er lopen meerdere doorlooppaden door het terras. Dus het terras is al in tweeën gedeeld. Sterker, het is al in drieën gedeeld. Dus een extra pad zou dan wat ons betreft niet erg zijn. Wij vinden dit juist een sterk element van het ontwerp van Delva. De levendigheid en veelzijdigheid spreekt ons aan in dat model.

Daarbij snappen we de volgorde van de handhaving niet zo goed. Hoe kan nu ineens vanwege redenen van handhaving ineens het bestemmingsplan terzijde worden geschoven. Zoals ik al zei is er veel tijd en geld gestoken in het project, Wij hebben op basis van het bestemmingsplan berekeningen gemaakt om tot een sluitende exploitatie te komen. In jouw laatste tekening wordt er weer de helft geschrapt van het terras zoals wij dit in eerste instantie indienden. Er is dan nog maar 30 % over van onze eerste plannen. Als ik dit een half jaar geleden had geweten, dan waren we waarschijnlijk niet eens aan het project begonnen.

In jouw tekening kan ik 56 stoelen minder op het terras zetten. Dit betekent dat ik nog 2/3 van de benodigde 170 stoelen kwijt kan. Dat betekent dat ik 5.1.1C) misloop.

De stoelen die we kwijttraken herplaatsen bij de bielzen, onder het raam van een notoire klager is voor niemand wenselijk. Bovendien tast dit ook het ontwerp van een "parkje" dat door Delva is ingetekend. We missen dan zonuren. Daarnaast is het voor de bediening ook nauwelijks te belopen.

We hebben een heel mooi alternatief bedacht dat eigenlijk nog beter past in het gehele plan. Zie hieronder de tekening. Ipv het ene pad gebruiken we simpelweg het andere pad. Ziet er ook nog mooier uit en het groen in het midden wordt niet onderbroken.



Ik denk dat dit voor iedereen de beste oplossing is.

Met vriendelijke groet,

Douwe

Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 13 april 2023 12:57

Aan: 5.1.2E @dezwarejongens.nu

Onderwerp: Info omtrent terras en financiële haalbaarheid

Beste Douwe,

Dank voor ons telefoongesprek van zojuist.

Zoals aangegeven zojuist zou ik graag een aantal zaken even onder mekaar willen hebben wat betreft bezoekers (binnen/buiten) en financiële haalbaarheid. Hierbij even aandacht aan aantal bezoekers en opbrengst.

Niet teveel tijd maar quick and dirty.

1. Scenario bestemmingsplan
2. Scenario aangepast voorstel Delva
3. Scenario gemeente (aangepast terras voorstel tot aan rode stippenlijn en voor het hoofdpand)

Waar zit het hem in dat een variant met kleiner terras niet uit kan? Het half overdekte terras en buitenteras samen zijn namelijk al erg omvangrijk en mijn gevoel een van de grootste van Utrecht. Hoe kan het dan dat een businesscase toch niet uit kan?

Zou fijn zijn als je hierover wat zaken voor mij onder mekaar kan zetten.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Fri, 14 Apr 2023 09:35:34 +0200
To: "5.1.2E @dezwarejongens.nu" <5.1.2E @dezwarejongens.nu>; "5.1.2E" <5.1.2E@skonk.nl>
Subject: FW: Indienen omgevingsvergunning (kruimelprocedure) Zware Jongens

Beste Douwe en 5.1.2E,

Hierbij de info qua stikstof. Zie onderstaand. Dit is dus voldoende onderbouwd in de procedure.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 14 april 2023 09:27
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Indienen omgevingsvergunning (kruimelprocedure) Zware Jongens

Hoi 5.1.2E

Uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt dat er een toename is in verkeer van 32 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal niet leiden tot een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Voor de zekerheid heb ik hiervoor een indicatieve berekening uitgevoerd in AERIUS en daar kwam inderdaad niks uit. Voor de gebruiksfase hoeft dus (nog steeds) geen stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Als het alleen gaat om een interne verbouwing waarbij geen grote werktuigen worden ingezet, dan is een stikstofberekening voor de bouwfase ook niet nodig.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Duurzame Stad

Stadsplateau 1

5.1.2E

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Mon, 17 Apr 2023 13:22:02 +0200
To: "5.1.2E @dezwarejongens.nu" <5.1.2E@dezwarejongens.nu>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1
Attachments: notitie 014676.pdf

Beste Douwe,

Deze is akkoord zo.

Graag indienen via het Olo zodat hij wordt toegevoegd aan de stukken van de omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>
Verzonden: maandag 17 april 2023 13:14
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E

Bijgevoegd de aangepaste versie.

Hartelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

parkeren & locatieontwikkeling

M 5.1.2E

T +31 (0) 570 666 222 (algemeen)

www.goudappel.nl



[Blijf op de hoogte van het laatste mobiliteitsnieuws.](#)

[Schrijf u in voor onze nieuwsbrief.](#)

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden en via partners in het buitenland

WHITEPAPER

Effectief beleid maken voor deelmobiliteit

ONTDEK DE 7 STAPPEN

Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 17 april 2023 10:32

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>

Onderwerp: FW: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E

Zie onderstaand.

Zou de dit als final nog kunnen verwerken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 17 april 2023 10:25

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Hi 5.1.2E

Ik blijf nog steeds een heldere vergelijking missen, is nu nog steeds alleen maar tekstueel. Onderstaand een tabel waarna ik zoekend ben. Daaruit volgend kan dan de onderbouwing volgen.

	Parkeren	Verkeersgeneratie
Deelgebied 1, volgens bestemmingsplan (500m2)	17 parkeerplaatsen	16 Motorvoertuigen per etmaal
Deelgebied 1, actualisatie (675m2)	14 parkeerplaatsen	48 Motorvoertuigen per etmaal
Vershil	-3 Parkeerplaatsen	+32 Motorvoertuigen per etmaal

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

Ma-Vr



Gemeente Utrecht



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 14 april 2023 10:18

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E,

Graag jou final check of we er Hiermee zijn. Lukt dat vandaag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>

Verzonden: donderdag 13 april 2023 19:00

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>; 5.1.2E @dezwarejongens.nu; 5.1.2E 5.1.2E (Synchroon) <5.1.2E@synchroon.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>

Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E

Bijgevoegd de aangepaste notitie.

Hieronder even tekstueel toegelicht wat ik heb veranderd.

Opmerking 5.1.2E

Ik blijf toch de vergelijking met wat vastgesteld in het bestemmingsplan missen. Even een korte cijfermatige vergelijking. Hoeveel parkeerplaatsen voor Horeca beschreven en hoeveel Motorvoertuigen

Reactie 5.1.2E

Ik heb de volgende paragraaf aangepast/aangevuld (zie de gele passages).

Het verkeersgeneratiekencijfer voor een café is conform het verkeersgeneratierekenmodel van de gemeente Utrecht: $3,67 \text{ motorvoertuigbewegingen per parkeerplaats (verkeersgeneratiekengetal per weekdag per parkeerplaats)} \times 1,00 \text{ (factor weekdag – werkdag)} = 3,67 \text{ motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal per parkeerplaats}$. Dit verkeersgeneratiekencijfer is gebruikt voor de horeca voor deelgebieden 2, 3 en 4 van Wisselspoor. Het is een doorontwikkeld verkeersgeneratiekencijfer. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingplan voor deelgebied 1 van Wisselspoor is gebruik gemaakt van de volgende rekenregel: $\text{aantal bezoekers} \times \text{autogebruik door horeca (21\%)} \times 2 \text{ ritten} \times 75\% \text{ (25\% parkeert buiten het plangebied)}$. In het verkeersonderzoek voor deelgebied 1 was uitgegaan van een horecaconcept met een laag aantal bezoekers (50 bezoekers per dag). Dientengevolge is er sprake van een lage verkeersgeneratie: $(50 \times 21\% \times 2 \times 75\%) = 16 \text{ motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal}$.

Opmerking 5.1,2E

Waarom is de parkeerbezetting in de avond hoger? Kunnen we niet simpel de één standaard parkeerbezetting per etmaal gebruiken?

Reactie 5.1,2E

Nee, ik heb bewust de aanwezigheidspercentages van het parkeernormenbeleid aangehouden. Zodoende hou je rekening met rustige momenten (ochtend = 30% van de zitplaatsen bezet) tot drukke momenten (avond = 90% van de zitplaatsen bezet). Het lastige is dat CROW geen verkeersgeneratiekencijfers heeft voor een café of restaurant (per 100 m2 bvo). Om die reden heb ik deze methode gehanteerd. Het laat stap voor stap zien hoe de verkeersgeneratie wordt berekend.

Groeten,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E parkeren & locatieontwikkeling

M 5.1,2E

T +31 (0) 570 666 222 (algemeen)

www.goudappel.nl

[Blijf op de hoogte van het laatste mobiliteitsnieuws.](#)

[Schrijf u in voor onze nieuwsbrief.](#)

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden en via partners in het buitenland



WHITEPAPER

Effectief beleid maken voor deelmobiliteit

ONTDEK DE 7 STAPPEN



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 11 april 2023 15:04

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>; 5.1.2E @dezwarejongens.nu; 5.1.2E 5.1.2E (Synchroon) <5.1.2E@synchroon.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>

Onderwerp: FW: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E

Stuk ziet er goed uit nog een paar kleine opmerkingen. Zie in het stuk.

Op verzoek van Pieter toch graag nog even een tabel invoegen met huidig versus uitgangspunten bestemmingsplan die in gaat op Hoeveel parkeerplaatsen voor horeca beschreven en hoeveel motorvoertuigen. Zou je dat nog kunnen aanvullen. Daarna denk ik dat het stuk kan worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning stukken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 11 april 2023 14:48

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Ha 5.1.2E

Hierbij. Grootste gedeelte is gewoon akkoord wat mij betreft. Stuk over de parkeergarage staat op P4.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
Ma-Vr



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 11 april 2023 10:49

Aan: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E @goudappel.nl>

Onderwerp: FW: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E,

Zou jij deze aub even willen bekijken.

En kijken of dit zo voldoet?

Volgens mij zouden we in de notitie toch ook een onderbouwing opnemen over de ruimte (gebruik) van de huidige garage?

Toch 5.1.2E ?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>

Verzonden: donderdag 6 april 2023 13:28

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (Synchroon) <5.1.2E@synchroon.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>; 5.1.2E @dezwarejongens.nu; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>

Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E

Bijgevoegd de aangepaste notitie.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Hartelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E parkeren & locatieontwikkeling

M 5.1.2E

T +31 (0) 570 666 222 (algemeen)

www.goudappel.nl

[Blijf op de hoogte van het laatste mobiliteitsnieuws.](#)

[Schrijf u in voor onze nieuwsbrief.](#)

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden en via partners in het buitenland



WHITEPAPER

Effectief beleid maken voor deelmobiliteit

ONTDEK DE 7 STAPPEN



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 5 april 2023 15:38

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@goudappel.nl>; 5.1.2E 5.1.2E (Synchroon) <5.1.2E@synchroon.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>; 5.1.2E @dezwarejongens.nu; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 'GBA Bouwbegeleiding en Advies BV' <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>

Onderwerp: FW: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste [5.1.2E] ([5.1.2E]),

Dank voor het toegestuurd rapport. In de bijlage ontvang je de opmerkingen op het rapport vanuit de gemeente.

Denk goed om de opmerkingen te verwerken en een aangepaste versie rond te sturen onder de mensen in deze email.

Belangrijkste opmerkingen:

- Check bestemmingsplan, scherp zijn dat de locatie zich bevindt in deelgebied 1 van Wisselspoor, daarvoor geldt een apart bestemmingsplan. Dus niet uitgaan van BP deelgebied 2 t/m 4. Graag even de juiste uitgangspunten hanteren wat betreft verkeersgeneratie etc.
- De fietstunnel Locomotiefstraat is weliswaar aangelegd maar zal de komende jaren nog niet in gebruik worden genomen. Hierover is recent een raadsbrief gestuurd. Verwachting is dat de tunnel nog dicht blijft zo lang de bouwweg in gebruik is. In ieder geval tot 2028
- Volgens mij goed als we het stuk (onderbouwing) ook aanvliegen vanuit beschikbaarheid in de huidige garage (@ [5.1.2E] zou jij de huidige bezettingscijfers en gebruik) willen mailen naar [5.1.2E] zodat hij dat kan verwerken in het rapport.

Als we het aangepaste rapport hebben dan denk ik goed als [5.1.2E] hem nog een keer goed doorneemt. Na akkoord van [5.1.2E] dan toevoegen aan de stukken bij de omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2E] [5.1.2E]
[5.1.2E]

[5.1.2E]
[5.1.2E]
[5.1.2E]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 5 april 2023 10:01

Aan: [5.1.2E] [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Ha [5.1.2E]

Hier alvast een aantal opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2E]
[5.1.2E]

5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
Ma-Vr



Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 30 maart 2023 10:11

Aan: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste 5.1.2E

Zou jij hier alvast naar willen kijken. Dit is het geactualiseerde rapport van Goudappel. In dit rapport zitten ook een aantal opmerkingen van Synchron.

Zou jij hier alvast naar willen kijken? Graag alvast jou input hierop.

Tevens de meest actuele info over de bezettingsgraad van de garage. Graag hoor ik van jou of we met deze beide stukken een voldoende onderbouwing hebben voor het horeca initiatief?

@ 5.1.2E zou jij voor begin volgende week even een overleg willen inschieten met 5.1.2E en mij? Om het hier specifiek nog even over te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>

Verzonden: donderdag 30 maart 2023 09:21

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>

CC: Douwe Werkman <5.1.2E@dezwarejongens.nu>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>; Bouwbegeleiding en Advies BV Gba <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>

Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Hoi 5.1.2E

Dan voor doorsturen van de notitie.

Heb er toch even doorheen gelezen en een aantal kanttekeningen geplaatst.

Er zullen mogelijk zeer kritische lezers zijn...

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@skonk.nl>

Verzonden: woensdag 29 maart 2023 11:54

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Bouwbegeleiding en Advies BV Gba <bouwbegeleiding@gbainfo.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@synchroon.nl>

CC: Douwe Werkman <5.1.2E@dezwarejongens.nu>; 5.1.2E @utrecht.nl

Onderwerp: Fwd: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Beste allen,

De resultaten van Goudappel over de verkeersbewegingen zijn binnen. In bijlage het rapport en hierbij de conclusie alvast. Het lijkt dat we weer een horde genomen hebben. Ik begreep dat 5.1.2E de meeste vragen heeft kunnen beantwoorden, volgens mij ligt de bal nu weer bij de gemeente voor bijvoorbeeld het terrasoverleg dat voor volgende week gepland staat. We worden graag van de vorderingen op de hoogte gesteld.

4. Conclusie

Uit deze studie blijkt dat de extra verkeersgeneratie van horeca-ontwikkeling De Zware Jongens in de Bovenbouwwerkplaats is: 32 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de nieuwbouw van Wisselspoor is, in verband met de leefbaarheid en verkeersveiligheid, gelimiteerd tot 3.090 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het bestemmingsplan gaat uit van een verkeersgeneratie van 2.751 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De restcapaciteit is daarmee 339 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De beperkte verkeersgeneratie van De Zware Jongens kan dus zonder probleem worden toegevoegd. Er blijft sprake van een acceptabele verkeersdruk in de omliggende wijk.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E



Skonk Works | Roetersstraat 174 | 1018 WE Amsterdam
020 77 26 940 | 5.1.2E@skonk.nl | www.skonk.nl | 5.1.2E@skonk.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1.2E@skonk.nl <5.1.2E@skonk.nl> 5.1.2E@goudappel.nl>

Onderwerp: RE: Goudappel verkeersgeneratie deelgebied 1

Datum: 28 maart 2023 om 21:33:36 CEST

Aan: "5.1.2E@dezwarejongens.nu" <5.1.2E@dezwarejongens.nu>, 5.1.2E@skonk.nl <5.1.2E@skonk.nl>

Beste Douwe, 5.1.2E@skonk.nl

Bijgevoegd de notitie voor de horeca/verkeersgeneratie.

Mochten jullie nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Hartelijke groet,

5.1.2E@skonk.nl

5.1.2E@skonk.nl

5.1.2E@skonk.nl parkeren & locatieontwikkeling

M 5.1.2E@skonk.nl

T +31 (0) 570 666 222 (algemeen)

www.goudappel.nl



Opdrachtgever	Skonk Works B.V.
Datum	17 april 2023
Auteur	5.1.2E
Kenmerk	014676.20230328.N1.04
Pagina	1/5

Verkeersgeneratie horeca Bovenbouwwerkplaats

1. Inleiding

Horecaonderneming 'De Zware Jongens' wil een vestiging openen in deelgebied 1 in de Bovenbouwwerkplaats in Wisselspoor in Utrecht.

In het bestemmingsplan is een maximum opgenomen van 500 m² bvo horeca. Het plan is om het metrage op te plussen met 175 m² bvo.

Skonk Works B.V. heeft Goudappel B.V. gevraagd een analyse te maken van de (extra) verkeersgeneratie van het horecaconcept.

2. Analyse verkeersgeneratie De Zware Jongens

De parkeerbalans voor Wisselspoor deelgebied 1 is opgesteld conform de Nota Stallen en Parkeren 2013 van de gemeente Utrecht met inachtneming van Motie 27 '*Motie minimale parkeernorm Ontwikkelvisie Tweede Daalsedijk*'. In Motie 27 draagt het College op maximaal de minimale parkeernorm van het kader Stallen en Parkeren te hanteren voor het ontwikkelgebied om de ambitie van de Ontwikkelvisie 'het realiseren van een autoluwe buurt' te bewerkstelligen.

Inmiddels is het parkeernormenbeleid geactualiseerd: in 2021 is de Beleidsregel parkeernormen auto vastgesteld. Het bestemmingsplan voor Wisselspoor deelgebied 1 geeft in artikel 10.3 onder b aan dat bij gewijzigde beleidsregels hier rekening mee wordt gehouden.

Wisselspoor deelgebied 1 valt in parkeergebied zone A. De parkeernorm voor een café/bar/cafetaria is: 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (met een bezoekersaandeel van

90%). Bij 500 m² bvo is de parkeerbehoefte: $500 / 100 \times 2 = 10$ parkeerplaatsen. Bij 675 m² bvo is de parkeerbehoefte: $675 / 100 \times 2 = 13,5$ (14) parkeerplaatsen.

Het verkeersgeneratiekencijfer voor een café is conform het verkeersgeneratierekenmodel van de gemeente Utrecht: 3,67 motorvoertuigbewegingen per parkeerplaats (verkeersgeneratiekencijfer per weekdag per parkeerplaats) x 1,00 (factor weekdag – werkdag) = 3,67 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal per parkeerplaats. Dit verkeersgeneratiekencijfer is gebruikt voor de horeca voor deelgebieden 2, 3 en 4 van Wisselspoor. Het is een doorontwikkeld verkeersgeneratiekencijfer. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingplan voor deelgebied 1 van Wisselspoor is gebruik gemaakt van de volgende rekenregel: aantal bezoekers x autogebruik door horeca (21%) x 2 ritten x 75% (25% parkeert buiten het plangebied). In het verkeersonderzoek voor deelgebied 1 was uitgegaan van een horecaconcept met een laag aantal bezoekers (50 bezoekers per dag). Dientengevolge is er sprake van een lage verkeersgeneratie: $(50 \times 21\% \times 2 \times 75\%) = 16$ motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

De verkeersgeneratie volgens de methode van het verkeersgeneratierekenmodel van de gemeente Utrecht is:

- bij 500 m² bvo: 10 parkeerplaatsen x 3,67 = 37 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal;
- bij 675 m² bvo: 14 parkeerplaatsen x 3,67 = 52 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

De verwachting is dat dit aantal verkeersbewegingen te hoog is ingeschat. In de berekening van het bestemmingsplan is uitgegaan van een lokale en regionale clientèle, terwijl de horecavoorziening van De Zware Jongens zich richt op voornamelijk de buurt. Commercieel is het bijna mogelijk om alleen te draaien op de lokale doelgroep.

De projectlocatie is zeer goed per fiets te bereiken, onder andere via het (toekomstige) snelfietspad langs het spoor. De tunnel onder het spoor (bij de Boorstraat) is ook gepland. De Carthesiustunnel zal in de toekomst een snelle fietsverbinding vormen voor cliënten van De Zware Jongens uit de Cartesiusdriehoek en omgeving.

Het concept van De Zware Jongens trekt meer bezoekers dan waar in het bestemmingsplan voor deelgebied 1 mee gerekend is (50 bezoekers per dag). Het plan van De Zware Jongens gaat uit van 225 zitplaatsen. Het aantal bezoekers is berekend aan de hand van de parkeerbehoefte per moment van de dag conform de aanwezigheidspercentages uit het parkeernormenbeleid voor de werkdagochtend, -middag en -avond (respectievelijk 30%, 40% en 90%):

- werkdagochtend: 30% bezetting x 225 zitplaatsen = 68 bezoekers;
- werkdagmiddag: 40% bezetting x 225 zitplaatsen = 90 bezoekers;
- werkdagavond: 90% bezetting x 225 zitplaatsen = 203 bezoekers;
- totaal: 361 bezoekers per dag.

Uit onderzoek van CROW (ASVV 2021) blijkt dat het aandeel autogebruik tot 1 km 5,5% is. Dit kan gezien worden als 'de buurt'. Voor overig Utrecht (tot 5 km) is uitgegaan van 11% autogebruik conform het onderzoek Onderweg in Nederland van CBS (zie figuur 2.1).

Bij een doelgroep van 80% buurtbewoners en 20% bewoners uit Utrecht is de vervoerwijzekeuze als volgt:

- werkdagochtend: 30% parkeerbezetting:
 - buurt: 30% x 180 zitplaatsen x 5,5% x 2 ritten = 6 motorvoertuigbewegingen;
 - overig Utrecht: 30% x 45 zitplaatsen x 11% x 2 ritten = 3 motorvoertuigbewegingen;
- werkdagmiddag: 40% parkeerbezetting:
 - Buurt: 40% x 180 zitplaatsen x 5,5% x 2 ritten = 8 motorvoertuigbewegingen;
 - overig Utrecht: 40% x 45 zitplaatsen x 11% x 2 ritten = 4 motorvoertuigbewegingen;
- werkdagavond: 90% parkeerbezetting:
 - buurt: 90% x 180 zitplaatsen x 5,5% x 2 ritten = 18 motorvoertuigbewegingen;
 - overig Utrecht: 90% x 45 zitplaatsen x 11% x 2 ritten = 9 motorvoertuigbewegingen.
- totaal: 48 motorvoertuigbewegingen.



Figuur 2.1: Vervoerwijzekeuze (modal split – bron: ODIN 2018-2019)

De totale verkeersgeneratie van De Zware Jongens is daarmee: 48 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is lager dan de verkeersgeneratie berekend conform de rekenmethode voor deelgebied 2, 3 en 4 (85 motorvoertuigbewegingen per etmaal), maar hoger dan waar voor deelgebied 1 mee is gerekend (16 motorvoertuigbewegingen per etmaal).

De extra verkeersgeneratie is (zeer) beperkt: 32 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De vraag is of dit past. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

3. Verkeersgeneratie Wisselspoor

In het kader van de ontwikkeling 'Wisselspoor' heeft Goudappel een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling in de bestaande Bloemenbuurt, ten noorden van de Tweede Daalsedijk. Naar aanleiding van deze studie heeft de gemeente Utrecht bestuurlijk vastgesteld, dat in de plansituatie de verkeersdruk in de bestaande omgeving niet meer dan 2.400 motorvoertuigen per etmaal mag toenemen ten opzichte van de referentiesituatie (3.400 motorvoertuigen per etmaal). De totale verkeersdruk in de plansituatie mag daarmee maximaal 5.800 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De ontwikkeling 'Wisselspoor' bestaat uit nieuwbouw, maar ook uit een herbestemming van bestaande gebouwen. De Bloemenbuurt en de gebouwen die blijven genereren een verkeersdruk van 2.710 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe ontwikkeling van Wisselspoor mag daarmee $5.800 - 2.710 = 3.090$ motorvoertuigen per etmaal bedragen.

In het onderzoek is de verkeersgeneratie van de verschillende deelgebieden als volgt:

- deelgebied 1: 486 motorvoertuigbewegingen per etmaal (waarvan 16 motorvoertuigbewegingen voor de horeca);
- deelgebied 2/3/4: 2.265 motorvoertuigbewegingen per etmaal;
- totaal: 2.751 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dit betekent dat er sprake is van een 'restcapaciteit' van $(3.090 - 2.751 =) 339$ motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Opgemerkt wordt dat het aantal autobezoekers van de reeds aanwezige bebouwing in deelgebied 1 van Wisselspoor is lager dan geprognosticeerd. Uit bezettingscijfers blijkt dat 2 auto's per dag van bezoekers zijn, waar 91 openbare parkeerplaatsen voor de Bovenbouwwerkplaats, horeca en onderdelenloods waren voorzien:

- bezettingsgraad over 2022 (01-01-2022 t/m 31-12-2022): 1,74 voertuigen per dag;
- bezettingsgraad over 2023 (01-01-2023 tot 28-03-2023): 1,96 voertuigen per dag.

De restcapaciteit is in de praktijk dus groter dan de hiervoor genoemde 339 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

4. Conclusie

Uit deze studie blijkt dat de extra verkeersgeneratie van horeca-ontwikkeling De Zware Jongens in de Bovenbouwwerkplaats is: 32 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de nieuwbouw van Wisselspoor is, in verband met de leefbaarheid en verkeersveiligheid, gelimiteerd tot 3.090 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De bestemmingsplannen Wisselspoor 1 en Wisselspoor 2/3/4 gaan uit van een verkeersgeneratie van 2.751 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De restcapaciteit is daarmee 339 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De beperkte verkeersgeneratie van De Zware Jongens kan dus zonder probleem worden toegevoegd. Er blijft sprake van een acceptabele verkeersdruk in de omliggende wijk.

Op basis van de actuele parkeernormen is er sprake van een afname van 3 parkeerplaatsen.

De resultaten zijn samengevat weergegeven in tabel 4.1.

	parkeren	verkeersgeneratie
deelgebied 1, volgens bestemmingsplan (500 m ²)	17 parkeerplaatsen	16 motorvoertuigbewegingen per etmaal
deelgebied 1, actualisatie (675 m ²)	14 parkeerplaatsen	48 motorvoertuigbewegingen per etmaal
verschil	-3 Parkeerplaatsen	+32 motorvoertuigbewegingen per etmaal

Tabel 4.1: Samenvatting planeffecten parkeren en verkeersgeneratie

From: info@dezwarejongens.nu
Sent: Tue, 18 Apr 2023 14:13:20 +0200
To: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@skonk.nl>
Subject: FW: Wij vinden het leuk dat jullie komen!

Ha 5.1.2E

We hebben alles weer ingediend bij 5.1.2E en volgens mij loopt de termijn weer. Ik ben benieuwd naar de ontwikkelingen met betrekking tot het Terras. Delva vond het overigens een prima plan om de twee looppaden te wisselen. Een wissel op de wissel zeg maar 😉. Ik kan altijd nog bij hun aan de slag als de bovenbouw niet door gaat zeiden ze 😊.
Zou je mij op de hoogte willen houden van de ontwikkelingen rond het terras. Dat is voor ons best wel een issue namelijk.

Onderstaand een lief mailtje vanuit de buurt dat ik vanochtend spontaan ontving. Als het nog zin heeft om een ander geluid te laten horen, dan hoor ik dat graag.

MVG,

Douwe

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 07:26
Aan: info@dezwarejongens.nu
Onderwerp: Wij vinden het leuk dat jullie komen!

Goedemorgen,

Afgelopen week hoorde ik dat 5.1.2E die jullie komst nogal aan het tegenwerken is. Ik hoop dat jullie je hierdoor niet uit het veld laten slaan. Ik en velen andere burens kijken enorm uit naar jullie komst! Mochten wij jullie op een of andere manier kunnen helpen laat het dan zeker weten. Doen wij graag! Succes met de voorbereidingen en wij hopen snel naar de opening te kunnen komen.

Vriendelijke groeten,

5.1.2E

Verstuurd vanaf mijn iPhone

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@skonk.nl>
Sent: Tue, 16 May 2023 15:18:21 +0200
To: "[REDACTED] [REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "Douwe Werkman" <[REDACTED]@dezwarejongens.nu>
Subject: Fwd: terras zware Jongens
Attachments: Overdekt terras Bovenbouw Referenties.pptx

Hi heren,

Hierbij een beknopte referenties voor het overdekte terras van de Bovenbouw. Mochten er nog vragen zijn, laat het me weten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Skonk Works | Roetersstraat 174 | 1018 WE Amsterdam
020 77 26 940 | [REDACTED] | www.skonk.nl | [REDACTED]@skonk.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: <[REDACTED]@dezwarejongens.nu>

Onderwerp: FW: terras zware Jongens

Datum: 16 mei 2023 om 14:19:29 CEST

Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@skonk.nl>

Kopie: "[REDACTED]" <[REDACTED]@skonk.nl>, "[REDACTED]" <[REDACTED]@skonk.nl>

Ha Mannen,

Hieronder 2 acties waar ik jullie hulp kan gebruiken. Ik denk dat jullie beter weten waar gemeente gevoelig voor is (zie hieronder bij acties "Douwe").

Bovendien ben ik vanaf vanmiddag ff weg tot maandag. Zien jullie kans iets moois te maken?

MVG,

Douwe

Dubbel zie document RE terras zware Jongens

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]