

Voorblad

Onderwerp: Vergunning Händelstraat 57-59

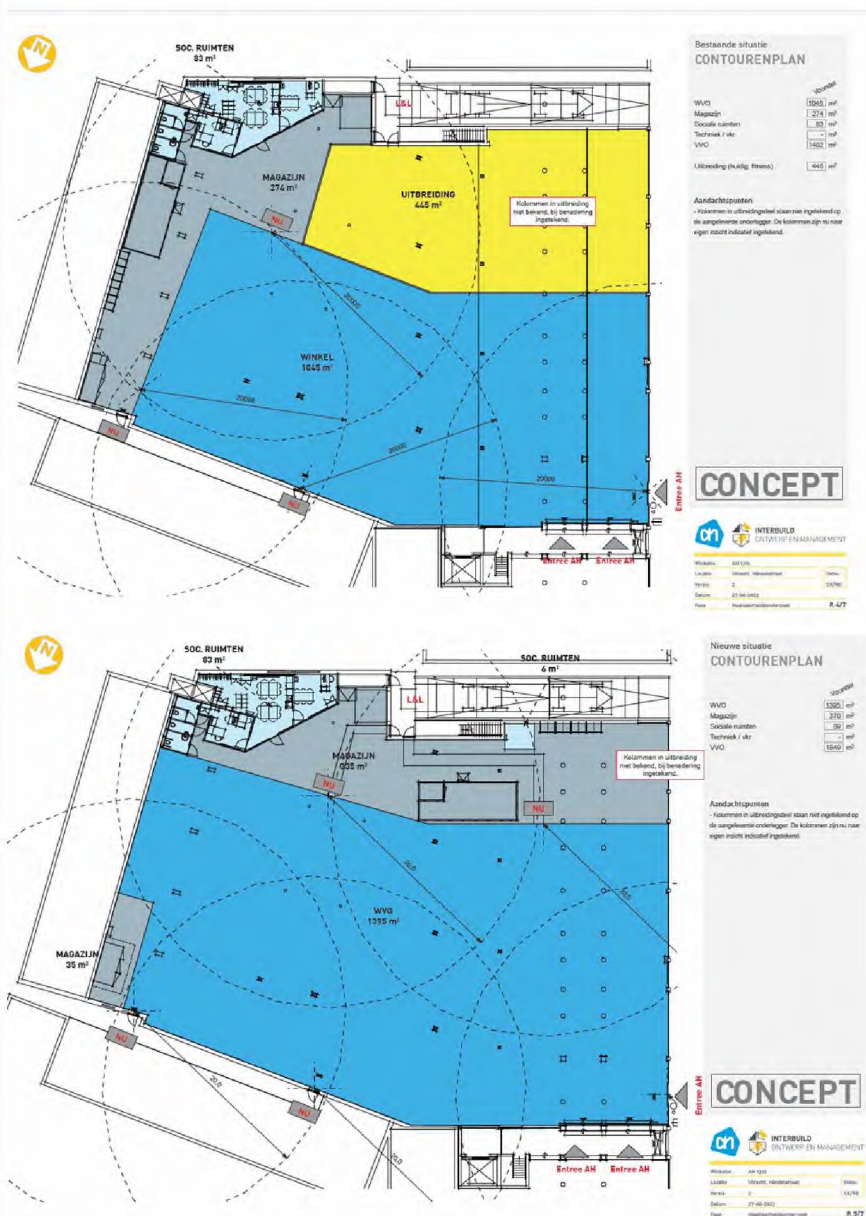
Staf: VTH-RO

Stafdatum	15 april 2024	
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg	
Manager	Jennemieke Kleijwegt	
Opsteller	5.1.2.e	
Adviseur bestuurlijke zaken	5.1.2.e	
Bestuursadviseur	5.1.2.e	
Doel	Informereren	
Geheim	Nee	
Bijlagen	Reactie met petitie, beantwoording reacties, plattegrondtekeningen supermarkt (bestaand en nieuw)	
Afgestemd met en akkoord met de inhoud:	Bestuurlijk	
	Ambtelijk	Toetsteam en Vergunningen
	Extern	
Nog afstemming/communicatie nodig met:	Bestuurlijk	Linda Voortman
	Ambtelijk	
	Extern	
Gevraagd besluit		
Informereren over voornemen om vergunning te verlenen voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt op de Händelstraat		
Aanleiding voor dit voorstel		
Tegen de aanvraag om omgevingsvergunning zijn door omwonenden reacties ingediend. Bij één van de reacties is een petitie gevoegd, getekend door 268 omwonenden. Ook hebben twee omwonenden het wijkspreekuur van wethouder, mevrouw Voortman, bezocht om hun zorgen tegen de uitbreiding van de supermarkt te uiten. De betrokkenheid van de buurt is de reden om deze zaak voor te leggen aan de wethouder.		
Onderbouwing: met knelpunten en/of risico.		
Denk aan: politiek, financieel, participatie, communicatie, juridische en/of organisatie.		
Korte samenvatting reacties omwonenden		
Een groot deel van de omwonenden vreest dat door de uitbreiding van de supermarkt de buurtfunctie verloren gaat en de supermarkt een 'bovenwijks' karakter krijgt met meer bezoekers en dus meer bevoorradingen. Er zijn zorgen over toename van het verkeer, de parkeerdruk en meer onveilige situaties bij het laden en lossen. Een ander deel van de omwonenden (bewoners van de Franz Schubertstraat) vrezen voor toename van geluidsoverlast door de uitbreiding van de supermarkt. Hun woningen grenzen aan de supermarkt en hun tuinen liggen op het dak van de supermarkt. Ook vindt een deel van de omwonenden het jammer dat de sportschool verdwijnt.		

In de reacties wordt gewezen op de Nota uitgangspunten Wim Sonneveldschool uit 2007, het voormalige bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Wim Sonneveldschool, Oog in Al (vastgesteld door de raad in 2012), en het huidige bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten dat op de locatie detailhandel op de begane grond per éénheid toestaat tot een maximum bruto oppervlakte van 1450 m².

Details uitbreiding:

De huidige supermarkt heeft een winkeloppervlakte van 1045 m² en een bruto oppervlakte (incl. magazijn en andere ruimtes van 1402 m². Na uitbreiding met het huidige pand van de sportschool zou de supermarkt een winkeloppervlakte van 1395 m² beslaan en een bruto oppervlakte van 1849 m². Hieronder ziet u de plattegronden.



Verlenen omgevingsvergunning

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan het Toetsteam, waarin onder andere Stedenbouw, Economische Zaken en Mobiliteit zijn vertegenwoordigd. Het Toetsteam heeft het plan van een positie advies voorzien en daarbij overwogen dat:

- Zowel op de locatie van de huidige supermarkt als op de locatie van de uitbreiding (sportschool) staat het bestemmingsplan detailhandel zonder meer toe. Als er geen sprake was geweest van een samenvoeging, had hier dus zonder meer enige detailhandel zich mogen vestigen – en daarmee een uitbreiding van het winkelaanbod.
- Vanuit economisch oogpunt de supermarkt een belangrijke trekker is van het winkelcentrum. Een toekomstbestendig supermarktaanbod is daarbij essentieel. De huidige supermarkt functioneert goed, maar is vrij klein in relatie tot de verzorgingsfunctie die het vervult. De uitbreiding van de supermarkt ziet op het vergroten en verplaatsen van het magazijn, het verbreden van de gangpaden en het ruimer opzetten van het ‘vers-plein’ met lage stellingen. Het bestemmingsplan dateert uit 2015 en de daarin gestelde oppervlaktes houden geen rekening met ontwikkelingen sinds die tijd (bv. bevolkingsgroei).
- Volgens de module Parkeernormen zijn er na de uitbreiding 23 autoparkeerplaatsen nodig. In de parkeergarage onder de supermarkt zijn in de huidige situatie deze plekken al aanwezig. De parkeerdruk in de omliggende straten neemt niet toe, zeker niet wanneer de klanten van de supermarkt vaker gebruik maken van de parkeergarage. Er dienen 27 fietsparkeerplekken, in overleg met de gemeente, te worden gerealiseerd (wordt als voorwaarden aan de vergunning opgenomen).
- Wat betreft de toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving wordt opgemerkt dat de voormalige sportschool ook verkeer genereerde en dat die nu vervalt. De uitbreiding van de supermarkt kan wellicht voor iets meer verkeersbewegingen zorgen, maar dat wordt vanuit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar.
- De aanvrager verwacht dat het aantal ritten voor de bevoorrading met maximaal 10 % per week stijgt (van 28 naar 31). Dit leidt niet tot onevenredige nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van het gebied.
- Als de vergunning wordt verleend zorgt de aanvrager voor het plaatsen een extra akoestische voorzetwand tegen de achterwand van de supermarkt grenzend aan de woningen aan de Franz Schubertstraat.

Communicatie met de buurt en reactie op petitie/zienswijze:

- Voor zover na te gaan is er vanuit de aanvrager beperkt communicatie met de buurt geweest over de uitbreiding van de supermarkt. VTH adviseert een aanvrager altijd om bij een plan contact op te nemen met omwonenden, maar dat was onder de Wabo geen verplichting. Als de aanvrager de buurt over zijn plannen had geïnformeerd en had aangegeven dat er geen supermarkt XL zou komen, was er vanuit de buurt wellicht minder weerstand tegen de uitbreiding.
- Een deel van de zorgen van omwonenden gaat in op het uitbreiden van de huidige supermarkt tot een AH XL. De aanvrager geeft aan dat het geen supermarkt XL wordt zoals omwonenden suggereren. Een AH XL-filiaal heeft een minimale winkelloppervlakte van 3.000 m² en een aanbod van meer dan 30.000 producten, zowel food als non-food. Na de uitbreiding heeft de supermarkt een winkelvloeroppervlak van 1395 m².
- Een aantal van de omwonenden gaat in op het verdwijnen van de sportschool of de wenselijkheid van andere detailhandel. Een eventuele weigering zou dat echter niet noodzakelijkerwijs voorkomen aangezien dat een keuze van de ondernemer zelf is.
- De petitie (zie screenshot) riep expliciet op tegen de uitbreiding naar een AH XL, waar geen sprake van lijkt te zijn:

Deel via Facebook (6)



Petitie

Handtekeningen 344

Opmerkingen

Statistieken

Help ons de unieke sfeer van Oog in Al te behouden door samen het plan voor de uitbreiding van de AH tegen te houden!

De voorgestelde uitbreiding van de Albert Heijn aan de Händelstraat met de fitnessruimte van Commit zal resulteren in een extreem grote supermarkt. Dit brengt niet alleen verkeersoverlast met zich mee (meer auto's en meer leveringsvrachtwagens), maar heeft ook gevolgen voor de veiligheid van voetgangers en verkeer in onze geliefde buurt.

Laten we samen NEE zeggen tegen deze uitbreiding en de leefbaarheid van onze wijk beschermen!

(<https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2023-501284.html>)

Actieteam NEE tegen AH XL in Oog in Al [Neem contact op met de schrijver van de petitie](#)

Voorstel: Verlenen gevraagde vergunning waardoor wordt afgeweken van de maximale m2 per winkeleenheid, om zo voldoende aanbod van detailhandel voor het verzorgingsgebied te bereiken. Hierbij speelt mee dat de gevolgen voor bereikbaarheid, parkeren, overlast en verkeersveiligheid beperkt zijn of worden ondervangen als voorwaarde bij de vergunning. Aan de vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat pas van de vergunning gebruik mag worden gemaakt als de benodigde 27 fiets-parkeerplekken na goedkeuring door de gemeente zijn gerealiseerd. Daarnaast zullen we de AH (nogmaals) attenderen op de wenselijkheid om participatie met de buurt rondom dit besluit te organiseren (ook al kunnen we dit niet eisen als voorwaarde).

Planning en vervolg (op intranet staan de aanlevertermijnen)

Vervolg stafbespreking

College

Raadsinformatiebijeenkomst
(eventueel)

Commissie

Raad

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 16 april 2024 21:00
Aan: Kleijwegt, Jennemieke; 5.1.2.e
CC: Prijs, Maurice
Onderwerp: Ter akkoord: conceptbrief voor leesmap Eelco - Ahold - Handelstraat
Bijlagen: Aanvullende Brief Aanvrager.docx

Dag Jennemieke,

Gisteren op staf vroeg Eelco om bij de vergunning voor de AH op de Handelstraat ook een aparte brief te voegen om een aantal punten te benadrukken (participatie, akoestische voorzetwand en indeling supermarkt) waar we veel belang aan hechten. In de bijlage het concept wat samen met 5.1.2.e is opgesteld.

We hebben morgen een leesmap voor Eelco (ivm de input voor wetsvoorstel wkb), kan deze wat jou betreft hierin mee of heb jij nog aanvullingen erop?

Gedachte is om bij het verlenen van de vergunning, deze brief apart mee te sturen. Een fysiek afschrift zou direct naar Ahold zelf gaan (waar we alleen een adres van hebben), elektronisch zou meekunnen naar de aanvrager namens Ahold. Aangezien de vergunning uitgaat op naam van Maurice, is het logisch om deze ook via zijn tekenboek uit te doen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Adviseur Bestuurlijke Zaken

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag+

Standaard

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 29 Jul 2024 08:38:24 +0200
To: "5.1.2.e @konincks.nl" <5.1.2.e @konincks.nl>
Cc: "Bekendmakingen" <bekendmakingen@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e @utrecht.nl>
Subject: RE: stvz HZ_WABO-23-38666 ; (Händelstraat 57-59, samenvoegen van een supermarkt met een sportschool t.b.v. het vergroten van de supermarkt)

Geachte heer Konincks,

In antwoord op uw onderstaande e-mail van 25 juli 2024 deel ik u mede, dat er op 2 mei 2024 een omgevingsvergunning is verleend voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van een sportschool op de locatie Händelstraat 57-59 te Utrecht met kenmerk GU-Z2024-0005931. Tegen de verleende omgevingsvergunningen zijn diverse bezwaarschriften ingediend. Op 4 juli 2024 heeft de behandeling van deze bezwaarschriften ter hoorzitting plaatsgevonden. Het is nu aan de afdeling Juridische Zaken, belast met de behandeling van de bezwaren, om een beslissing op de bezwaarschriften te nemen. Wanneer deze beslissing is te verwachten, is mij niet bekend.

Ik vertrouw erop u hiermee te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Juridisch medewerker

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Aanwezig maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @konincks.nl>

Verzonden: donderdag 25 juli 2024 12:38

Aan: Bekendmakingen <bekendmakingen@utrecht.nl>

Onderwerp: stvz HZ_WABO-23-38666 ; (Händelstraat 57-59, samenvoegen van een supermarkt met een sportschool t.b.v. het vergroten van de supermarkt0

Goedemiddag,

Ik zou graag weten wat de huidige status is van onderstaande aanvraag. Kunt u mij daarvan op de hoogte stellen en tevens wat de doorlooptijden nu zijn.

**Aanvraag omgevingsvergunning, het vergroten van een supermarkt, Händelstraat 57 te Utrecht,
HZ_WABO-23-38666**

Händelstraat 57 te Utrecht

HZ_WABO-23-38666

Toelichting: het vergroten van een supermarkt

Datum ontvangst aanvraag: 20 november 2023

Reageren op de aanvraag

Binnen de wettelijke termijn neemt de gemeente een besluit over deze aanvraag. Wilt u reageren voordat dit besluit is genomen? E-mail dan naar bekendmakingen@utrecht.nl de volgende gegevens: het kenmerk van de aanvraag, de titel van de aanvraag, uw naam, adres, telefoonnummer, en uw reactie. Doe dit zo snel mogelijk, zodat uw reactie ook meegenomen kan worden bij de beoordeling van de aanvraag.

Stukken inzien

Wilt u deze aanvraag met de stukken die daarbij horen inzien? Dat kan als volgt:

-
-

Kijk op deze webpagina in de linker kolom of er bijlagen staan die u wilt inzien.

-
- Kan niets vinden

E-mail naar bekendmakingen@utrecht.nl de volgende gegevens:

- • bij deze

het kenmerk van deze aanvraag,

- • HZ_WABO-23-38666

uw naam, adres en telefoonnummer,

- • Arjan Konincks
Handelstraat 57
3533 GH Utrecht
- 5.1.2.e

○

en welke informatie u wilt inzien.

- Afgeven vergunning, Bezwaren en/of zienswijze, doorlooptijden, procedure en waar deze nu is.

Wij e-mailen u dan de juiste stukken

Bi voorbaat hartelijke dank!!

Met gezonde groet,



Arjan Konincks
Ondernemer

Amsterdamsestraatweg 56
3513 AH | Utrecht

5.1.2.e

| www.konincks.nl

Benieuwd naar onze nieuwe COMMIT healthclub?
<https://www.commit-i-do.com/locaties/rivierenwijk/>
<https://www.instagram.com/commit.healthclub/>

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 26 Mar 2024 15:38:55 +0100
To: ""5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Fietsparkeren / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Geachte heer 5.1.2.e

U heeft een aanvraag ingediend voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt aan de Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666). Ik heb deze aanvraag in behandeling. Het fietsparkeren moet in overleg met de gemeente afgestemd worden voordat uw aanvraag vergund kan worden. Hiervoor dient u een tekening (en eventueel een toelichting) aan te leveren. U kunt hierover contact opnemen met mijn collega 5.1.2.e via 5.1.2.e of 5.1.2.e@utrecht.nl.

In verband met de proceduretermijn verzoek ik u, **uiterlijk 3 april 2024**, te reageren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior casemanager

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 26 Mar 2024 14:54:12 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Subject: Beantwoording reacties / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Geachte heer 5.1.2.e

U heeft een aanvraag ingediend voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt aan de Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666). Ik heb deze aanvraag in behandeling. Tijdens de procedure zijn er reacties ingediend. Deze moeten wij beantwoorden voordat wij over kunnen gaan tot eventuele vergunningverlening. De betrokken jurist heeft een aantal vragen opgesteld waarop wij graag antwoorden ontvangen:

1. *In de Laddertoets uitbreiding Albert Heijn supermarkt van 19 januari 2022 wordt op pagina 22 vermeld dat de uitbreiding van de AH niet gericht is op aantrekken van extra bezoekers, maar dat de uitbreiding en optimalisatie met name gericht is op het beter kunnen faciliteren van de huidige bezoekers en hen een ruimere en betere winkel en dito productaanbod te kunnen bieden.*

*Hoe wordt de extra ruimte benut, komen er bijvoorbeeld bredere gangpanden of een groter magazijn, etc?
 Is er al een inrichtingsplan/tekening voor de nieuwe winkel? Kunt u deze aanleveren?
 Is er na de uitbreiding sprake van een supermarkt XL?*

2. *Omwonenden vrezen dat met de uitbreiding van de supermarkt de parkeerdruk in de omliggende straten toeneemt en het aantal laad/losmomenten voor de bevoorrading toeneemt en dit tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt.*

*Brengt de uitbreiding van de supermarkt en het productaanbod meer bevoorrading met zich mee?
 Hoeveel keer per week wordt de supermarkt nu bevoorrad en hoeveel keer na de uitbreiding?
 Is er wellicht sprake van vaste bevoorradingsdagen en -tijden en zo ja, wanneer?
 Heeft de aanvrager een suggestie op welke manier de ondergrondse parkeergarage beter door de bezoekers van de supermarkt kan worden gebruikt?
 Kan vanuit de supermarkt, bijvoorbeeld met een lift, direct de parkeergarage worden bereikt?*

3. *Een deel van de supermarkt grenst aan de woningen aan de Franz Schubertstraat. De bewoners geven aan geluid in hun woningen te ervaren door bewegingen in het magazijn en vrezen voor een toename van geluid als het magazijn wordt verplaatst en de winkel wordt doorgetrokken tot aan de achterwand van hun woningen en de achterwand over de gehele breedte wordt bedekt met koelinstallaties. Daarnaast vrezen de bewoners dat er met de uitbreiding van de winkel er wellicht nog meer luchtbehandelingsinstallaties komen, naast de al aanwezige installaties die achter hun tuinen op het dak staan.*

*Wordt het magazijn verplaatst en zo ja, waarheen?
 Kan de aanvrager reageren op de vrees van de bewoners voor het verplaatsen van de achterwand en het bedekken met koelinstallaties?
 Worden er na de uitbreiding meer installaties op het dak geplaatst?*

Graag zie uw reactie tegemoet, ik zal u hiervoor de tijd geven tot en met **2 april '24**.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
 Senior casemanager

5.1.2.e
 5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
 Gemeente Utrecht
 Vergunningen, Toezicht en Handhaving





Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 21 Mar 2024 13:24:24 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Advies Welstand / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Beste 5.1.2.e

Dan gaat mijn collega Welstand na of de aanvraag nu wel voldoet aan de Welstandscriteria. Hij is meegenomen in de mailwisseling en leest je opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior casemanager

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 13:20
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Advies Welstand / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Hallo 5.1.2.e

Er is ook geen reclame aangegeven op de geveltekening. Geen woordmerk AH geen lichtlijnen, geen haakse bakken ed. Niets dat duid op een reclameaanvraag.



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectmanager

M + 5.1.2.e

T +31 (0)30 – 241 28 80

E 5.1.2.e [@stamhuis.nl](mailto:5.1.2.e@stamhuis.nl)



Interbuild Management B.V.

Postadres

P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres

Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK-nummer

30207612

www.stamhuis.nl

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

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 13:14

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@stamhuis.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Advies Welstand / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Beste 5.1.2.e

Als de reclame-uitingen geen onderdeel uitmaken van de aanvraag, dan graag van de tekeningen verwijderen. Graag zie ik de aangepaste stukken via het OLO tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 13:10

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Advies Welstand / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Hallo 5.1.2.e

Aanvullende toelichting op onderstaand de aanvraag tot omgevingsvergunning betreft ook een technische aanvraag tot vergroting van het casco en de activiteit "reclame" maakt dus ook geen deel uit van deze aanvraag en hoeft dus ook niet beoordeeld te worden.

Albert Heijn gaat pas nadenken over een compleet reclameplan als de vergroting van de winkel doorgang kan vinden en dient dat dus altijd separaat in, ook omdat de reclame samenhang heeft met de indeling van de winkel.

Naast reclameaanvraag, zal ook een gebruiksmelding altijd later volgen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectmanager

M + 5.1.2.e

T +31 (0)30 – 241 28 80

E 5.1.2.e@stamhuis.nl



Interbuild Management B.V.

Postadres

P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres

Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK-nummer

30207612

www.stamhuis.nl

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 11:27

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: RE: Advies Welstand / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Goedemorgen 5.1.2.e en dhr. 5.1.2.e

In de bijlage het gevelaanzicht waarin wij het ontwerp hebben herzien. Hierin hebben wij het advies van de commissie opgevolgd door gebruik te maken van een ondiepe etalage. De tekening in bijlage zal ook toegevoegd worden op het OLO. Het klopt inderdaad dat het "ontwerp signing" op het moment niet aanwezig is in het dossier. Hier zal later door onze collega's van afbouw een separate vergunningsaanvraag voor worden gedaan.

Hopende jullie zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Projectmanager

T + 5.1.2.e
E 5.1.2.e@stamhuis.nl



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Stamhuis Groep B.V.

Postadres
P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres
Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK 30205229

www.stamhuis.nl

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

Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:35

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: Advies Welstand / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e@utrecht.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer

5.1.2.e

U heeft een aanvraag ingediend voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt aan de Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666). Ik heb deze aanvraag in behandeling en als zodanig voor advies voorgelegd aan de Welstand. De aanvraag voldoet nog niet. De volgende terugkoppeling heb ik ontvangen:

Vanuit welstandsoptiek is het 100% bestickeren of beplakken van de ruiten en deuren in het beoogde deel niet akkoord. Op grond van de Welstandsnota (paragraaf 2.5) is het beplakken van ruiten toegestaan voor 1/3e van de ruit. Het is van belang dat de kwaliteit van de plintlaag zo goed mogelijk intact wordt gelaten. Dit gaat over de uitstraling, de relatie binnen-buiten etc. De commissie adviseert op grond van deze uitgangspunten het ontwerp te herzien. Dat kan op meerdere manieren (colorbel, shadowbox, ondiepe etalage, raam 30% blinderen zodat onder en boven functionele stroken overblijven etc.). Ze ziet een aangepast voorstel tegemoet dat meer recht doet aan de bestaande architectuur. Het 'ontwerp signing' lijkt niet aanwezig te zijn in het dossier.

Voor overleg met de Welstand, kan direct contact opgenomen worden met de adviseur: 5.1.2.e 5.1.2.e /

5.1.2.e @utrecht.nl

Vervolg:

U heeft op dit moment drie opties:

1. De aanvraag aanpassen, ik zal u hiervoor de tijd geven tot en met **27 maart '24**.
2. De aanvraag intrekken.
3. De weigeringsgronden aanvechten in een bezwaar. Hiervoor heeft u een weigeringsbesluit nodig.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 12 Mar 2024 15:48:40 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Subject: Besluit opschorten beslistermijn omgevingsvergunning nabij Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666)

Geachte heer 5.1.2.e

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning aan Händelstraat 57-59 te Utrecht heb ik in behandeling. De aanvraag betreft het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt en is bij de gemeente geregistreerd onder nummer HZ_WABO-23-38666.

Reden voor opschorten.

Op 5 maart '24 heeft u verzocht en daarmee ingestemd met het opschorten van de beslistermijn voor een periode van 6 weken (tot en met 16 april '24). Dit in verband met openstaande adviezen.

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 6 weken op te schorten.

Hebt u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 5 Mar 2024 08:45:20 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Subject: Opschorten beslistermijn - Händelstraat 57-59 te Utrecht - HZ_WABO-23-38666
Importance: High

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt aan de Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666) heb ik in behandeling. Wij hebben meer tijd nodig om een besluit te nemen.

De beslistermijn van uw aanvraag (reeds verlengd) verloopt over 11 dagen. Wij kunnen de proceduretermijn, op grond van artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht, opschorten met instemming van de aanvrager (u). Zo kunnen wij uw aanvraag binnen de huidige procedure verder behandelen.

Graag ontvang ik uw instemming (uiterlijk 7 maart '24) als reactie op deze mail. De termijn zal ik na uw instemming met 6 weken opschorten. Ontvangen wij uw instemming niet tijdig, dan zijn wij genoodzaakt uw aanvraag te weigeren.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 1 Mar 2024 14:26:47 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Subject: RE: Terugkoppeling VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Goedmiddag 5.1.2.e

Dat is mogelijk. Hoeveel extra tijd heeft jullie adviseur nodig om de aanpassingen te maken? Dan pas ik de termijn aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior casemanager

5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Verzonden: vrijdag 1 maart 2024 10:41
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Onderwerp: RE: Terugkoppeling VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Goedemorgen 5.1.2.e

Dank voor de terugkoppeling. We zijn druk bezig met het aanpassen van de aanvraag om ervoor te zorgen dat deze zal voldoen. Echter zit (evenals de vorige keer) onze brandadviseur erg krap in tijd en daarom willen wij wederom vragen om uitstel. Is dit mogelijk? Het zou ons erg helpen.
We horen het graag, dank alvast.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Projectmanager

T + 5.1.2.e
E 5.1.2.e @stamhuis.nl

Stamhuis Groep B.V.

Postadres
P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres
Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK 30205229

www.stamhuis.nl

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

Verzonden: maandag 26 februari 2024 09:10

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl> [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer

5.1.2.e

U heeft een aanvraag ingediend voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt aan de Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666). Ik heb deze aanvraag in behandeling en als zodanig ook opnieuw voor advies voorgelegd aan de VRU (Veiligheidsregio Utrecht). De aanvraag voldoet nog niet. De volgende terugkoppeling heb ik ontvangen:

Terugkoppeling VRU

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 "Adviesrapport WABO-vergunning". De contactgegevens van de adviseur treft u in de brief.

Vervolg:

U heeft op dit moment drie opties:

1. De aanvraag aanpassen, ik zal u hiervoor de tijd geven tot en met **4 maart '24**.
2. De aanvraag intrekken.
3. De weigeringsgronden aanvechten in een bezwaar. Hiervoor heeft u een weigeringsbesluit nodig.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager

5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht
Afdeling vergunningen
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum

21 februari 2024

Uw Kenmerk
 HZ_WABO-23-38666 /
OLO 8209641
Contactpersoon

5.1.2.e

Onderwerp

Advies Omgevingsvergunning

Ons Kenmerk

Z2024-00000823

Afdeling
 Afdeling Advies
Directie Risicobeheersing

Geachte heer/mevrouw,

Op 19 februari 2024 hebben wij een verzoek ontvangen voor een toetsing van een omgevingsvergunningsplichtige activiteit. Het betreft de aanvraag omgevingsvergunning voor: Samenvoegen van een supermarkt met een sportschool Händelstraat 57-59.

Deze aanvraag heeft betrekking op de activiteit(en):

- Bouwen

Toetsingskader

De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. De volgende regelgeving en richtlijnen zijn hierbij geraadpleegd:

- Besluit Omgevingsrecht (BOR)
- Bouwbesluit 2012
- Regeling Bouwbesluit 2012

Beoordeelde documenten	Datum
Aanvraagformulier	20-11-2023
Bouwbesluit_behorend_bij_bouwaanvraag-A	22-09-2023
Brandveiligheid gelijkwaardigheidsrapportage	22-09-2023
Gelijkwaardigheid brandscherm	02-02-2024
Plattegrondtekeningen	14-11-2023
Tekening Doorsnede-A	14-11-2023
Tekening Gevelaanzicht bestaand_nieuw-A	14-11-2023
Tekening Situatie-A	14-11-2023



Uitgangspunten

Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

- Winkelfunctie

Voor deze aanvraag is reeds eerder advies gegeven.

1^e behandeling 8 januari 2024

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:

- Verbouw en rehtens verkregen niveau

Gelijkwaardigheid

In de aanvraag is op de volgende onderdelen gelijkwaardigheid aangevraagd:

- Het toepassen van een brandwerend scherm met een criteria EW en een brandlastvrije zone van 39 centimeter aan beide kanten in plaats criteria EI zoals bedoeld in de NEN 6069 (Bijlage III specificaties en gelijkwaardigheidsrapportage en document gelijkwaardigheid brandscherm, M0240035AO door Huls adviseurs, d.d. 02-02-2024).

De onderbouwing en motivering in deze rapportages om de gelijkwaardigheid toe te staan worden niet door de VRU gedeeld. De betreffende opmerkingen en/of verbeterpunten zijn in de bijlage "Advies aanvraag omgevingsvergunning" opgenomen.

Conclusie activiteit Bouwen

Volledigheid

Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag voor ons voldoende gegevens bevat om het plan op brandveiligheid te beoordelen.

De aanvraag voldoet niet

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 "Advies aanvraag omgevingsvergunning".

Heeft u vragen?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: 5.1.2.e te bereiken via mail

5.1.2.e @VRU.NL of op telefoonnummer 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,

5.1.2.e


5.1.2.e

Specialist Risicobeheersing

Bijlage(n):

- Advies aanvraag omgevingsvergunning

Onderwerp

Advies Omgevingsvergunning

Uw Kenmerk

HZ_WABO-23-38666 /
OLO 8209641

Ons kenmerk

Z2024-00000823



In deze bijlage wordt steeds de constatering beschreven. Daarna de grondslag die voortkomt uit de bouwregelgeving en/of uit de risicogerichte benadering. Vervolgens wordt een maatregel genoemd om de constatering op te lossen en/of te verbeteren. Ook is eventueel een toelichting opgenomen. Dit is één mogelijkheid om de constatering op te heffen. Andere gelijkwaardige alternatieven kunnen ook voorgesteld worden.

VERBETERPUNTEN**Gelijkwaardigheidsbepaling (art. 1.3)**

- Constatering:** Op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van een rapportage gelijkwaardige brandveiligheid aan te tonen. De rapporten zijn opgesteld door Stamhuis management met het kenmerk bijlage III specificaties en gelijkwaardigheidsrapportage document gelijkwaardigheid brandscherm, M0240035AO door Huls adviseurs. De ingediende rapporten voldoen niet.
- Voorschrift:** Artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. (Gelijkwaardigheidsbepaling)
- Maatregel:** De gekozen richting (EW en afstand) van het gelijkwaardigheidsvoorstel zal in deze vorm niet door de VRU worden geaccepteerd. Er zal een andere vorm van gelijkwaardigheid moeten worden aangedragen of er moeten EI schermen worden toegepast.
- Toelichting:** In de rapportage (Stamhuis) wordt aangegeven dat bij een brandscherm met de afmeting van 3000 x 3000 mm de temperatuur niet boven de 140°C uitkomt op een afstand van 30 cm. Echter wordt er een scherm toegepast met een overspanning van 12 meter en wordt er geen rekening gehouden met de uitzetting van het scherm waardoor de afstand tussen het scherm en de brandbare goederen kleiner kan worden dan de voorgestelde 30 centimeter. In de rapportage van Huls wordt gerekend met een straling van 15 kW/m², dit is echter een onjuist uitgangspunt aangezien het EI criteria van 140°C overeenkomt met ongeveer 3 kW/m². Verder wordt uit de berekeningen niet duidelijk op welke wijze de gegevens zijn gebruikt. Verder wordt een afstand genoemd van 39 centimeter die vrij moet worden gehouden van eventuele brandlast. Het lijkt wel dat op papier wordt voldaan aan de doelstelling van de regelgeving echter in de praktijk is dit zeer lastig te hanteren. De uitgangspunten kunnen bij komende herinrichting (verschillende in de tientallen jaren) van de winkel verloren gaan waardoor de gelijkwaardigheid niet meer in stand wordt gehouden. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met het dagelijks gebruik van de winkel waardoor er bijvoorbeeld actiedisplays in de brandlastvrije zone worden gezet of objecten die het sluiten van het brandscherm kunnen belemmeren.

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 15 Feb 2024 09:58:55 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>; "5.1.2.e"
<5.1.2.e@ah.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@ah.nl>
Subject: RE: 1316 Utrecht Handelstraat Bespreking Ahold inzake verbouwing AH Händelstraat

Geachte heer 5.1.2.e

Dank voor de terugkoppeling. Wij gaan de nieuwe stukken (laten) beoordelen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior casemanager

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 16:24
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@ah.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ah.nl>
Onderwerp: RE: 1316 Utrecht Handelstraat Bespreking Ahold inzake verbouwing AH Händelstraat

Beste heer 5.1.2.e

Excuus dat we nog 1x 3 stukken aanpassen; de brandadviseur heeft berekend dat de vrije zond van het brandscherm iets groter moet zijn met 2x390mm (was 2x300mm), dat is dus ook aangepast in de plattegrond en bouwbesluitrapportage. Deze strook zal goed gemarkeerd worden, dmv een afwijkende tegelkleur of een duidelijke belijning en wordt opgenomen op het beheersplan van de winkel. (eea cf de rapportage)

Deze 3 aangepaste stukken plaats ik direct ook op OLO, waarmee volgens ons de aanvraag compleet is.

Indien er vragen zijn vernemen we het graag.

We horen het graag

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectmanager

M + 5.1.2.e

T +31 (0)30 – 241 28 80

E 5.1.2.e [@stamhuis.nl](mailto:5.1.2.e@stamhuis.nl)



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Interbuild Management B.V.

Postadres

P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres

Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK-nummer

30207612

www.stamhuis.nl

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 11:55

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@ah.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ah.nl>

Onderwerp: 1316 Utrecht Handelstraat Bespreking Ahold inzake verbouwing AH Händelstraat

Beste heer 5.1.2.e

Hierbij alvast deze aanvulling n.a.v. uw vragen in de procedure;

- Memo transport over de verwachting transport als gevolg van de vergroting.
- Memo fietsparkeren; aan de hand van de eisen van Ahold komen we tot de conclusie dat er minimaal 25 extra fietsparkeerplaatsen nodig zijn, en Ahold confermeerd zich middels deze rapportage om die in goed overleg met de gemeente te realiseren. Er zijn voldoende logische plekken voor te vinden.
- Nadere onderbouwing brandscherm. Het blijkt dat we 39cm moeten aanhouden, ipv 30cm. Dat wordt het uitgangspunt.

En t.a.v. de vraag bewonerspartisipatie;

Ahold (5.1.2.e) is reeds met diverse bewoners in gesprek waaronder 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com> en 5.1.2.e <5.1.2.e@bakertilly.nl>. De bewoners hebben zelf een geluidsrapport laten opstellen "Metz" (bijgevoegd). Hieruit blijkt dat de huidige situatie aan de normeringen voldoet en er zijn dus diverse opties tot verbeteren in en rond het pand benoemd door dit bureau. Dit betreft niet in alle gevallen de AH, maar over deze zaken wordt wel gesproken en er wordt serieus gekeken wat er eventueel tot de mogelijkheden behoort. Tegelijk is ook zeer relevant dat de plek van het huidige magazijn zeer ongelukkig grenst aan "rugwoningen" en daar wordt de meeste hinder ervaren. In de nieuwe situatie wordt het magazijn een kwartslag gedraaid en komt met de rug tegen het eigen laad en loshof te liggen, waarmee de situatie automatisch al enorm gaat verbeteren. De akoestische plafonds langs deze woningen komen er dus in de nieuwe situatie ook automatisch omdat de winkel zelf van een verlaagd plafond voorzien zal worden. Het magazijn zal ook in vorm veel efficiënter worden, omdat je nu als het ware om de sociale ruimte en de fitnessruimte heen moet slompen met rolcontainers die een veel langere afstand langs de woningen af moeten leggen; een situatie die opzichzelf ongelukkig is en met het beoogde plan dus

vanzelf gaat verbeteren ook kan de nieuwe ombouw aanleiding zijn tot een stapje extra; sterker dat kan alleen verbeterd worden met het nieuwe plan!

Hiernaast geeft u aan dat er reacties uit de omgeving zijn ontvangen. We zouden graag deze contactgegevens ontvangen en Ahold en IM zijn absoluut bereid om de plannen nader toe te lichten en in gesprek te gaan over de plannen. Dit kan ook in het bijzijn van de gemeente.

Uitgangspunt is dat Ahold in alle gevallen een goede buur wil zijn, wat bv ook blijkt uit alle extra geluidsmaatregelen uit het verleden die al getroffen zijn en nieuwe geluiden worden absoluut serieus genomen.

Is deze toelichting en bereidheid om nader te spreken over dit plan voldoende voor u, of moet dat in OLO als tekst worden toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectmanager

M + 5.1.2.e

T +31 (0)30 – 241 28 80

E 5.1.2.e [@stamhuis.nl](mailto:5.1.2.e@stamhuis.nl)



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Interbuild Management B.V.

Postadres

P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres

Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK-nummer

30207612

www.stamhuis.nl

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

Verzonden: maandag 15 januari 2024 11:54

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling Toetsteam en VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl). [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer

5.1.2.e

U heeft een aanvraag ingediend voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt aan de Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666). Ik heb deze aanvraag in behandeling en als zodanig ook voor advies voorgelegd aan o.a. het Toetsteam en de VRU (Veiligheidsregio Utrecht). Wij hebben extra informatie nodig. De volgende terugkoppeling heb ik ontvangen:

Terugkoppeling Toetsteam

Mobiliteit

- De parkeerberekening voor het fietsparkeren ontbreekt in de aanvraag. Graag deze aanleveren.
- Graag ontvangen wij informatie over hoe en in welke mate het aantal laad/loosactiviteiten door de uitbreiding toeneemt en of deze activiteiten, behalve op de ingetekende plaats op de tekening 3BP-SI (bestaand en nieuw) nog ergens anders plaatsvinden, en zo ja, waar.

Omgeving

- Wij hebben reacties ontvangen van de omgeving. Kunt aangeven in hoeverre er gecommuniceerd is met de omgeving over de geplande uitbreiding van AH? Zijn er plannen om dit tijdens de behandeling van de aanvraag (voor de omgevingsvergunning) te doen? Graag verneem ik uw reactie. Het is verstandig om een informatievoorziening te realiseren voor de omgeving, gelet op mogelijke bezwaren.

Terugkoppeling VRU

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 "Adviesrapport WABO-vergunning". De contactgegevens van de adviseur treft u in de brief.

Vervolg:

U heeft op dit moment drie opties:

1. De tekeningen aanpassen (VRU) conform de adviezen en de gevraagde documenten/informatie aanleveren, ik zal u hiervoor de tijd geven tot en met **26 januari '24**.
2. De aanvraag intrekken.
3. De weigeringsgronden aanvechten in een bezwaar. Hiervoor heeft u een weigeringsbesluit nodig.

Mocht u meer tijd nodig hebben, neem dan contact op voor afstemming.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager

5.1.2.e

@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 31 Jan 2024 17:13:47 +0100
To: ""5.1.2.e"" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Cc: ""5.1.2.e"" <5.1.2.e@stamhuis.nl>; ""5.1.2.e"" <5.1.2.e@ah.nl>; ""5.1.2.e"" <5.1.2.e@ah.nl>
Subject: RE: 1316 Utrecht Handelstraat RE: Terugkoppeling EZ / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Beste 5.1.2.e

Wij ontvangen graag aangevulde tekeningen met deze informatie. Wij gaan namelijk uit van de ingediende documenten waar geen BVO op is aangegeven. Overigens moet je alle ruimtes ten dienste van de AH optellen bij het totale BVO.

Ik zie de aangepaste stukken graag via het OLO tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior casemanager

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 16:56
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ah.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ah.nl>
Onderwerp: 1316 Utrecht Handelstraat RE: Terugkoppeling EZ / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Beste 5.1.2.e

We hebben de oppervlaktes bekeken, maar ze kloppen wel degelijk. Op tekening is alles nog een extra goed nagemeten. Ik zal ze hieronder uiteenzetten. De door jullie benoemde 1865 WVO/ 2189m2 BVO kan ik niet herleiden en klopt met zekerheid niet.

Wellicht ontstaat er verwarring door de verschillende begrippen van de oppervlaktes. Wat misschien ook kan; in het blok bevindt zich een algemene passage, die dient voor toegang naar parkeergarage en ingang naar AH en een winkel derden. En in het hele blok zitten andere winkels derden en woningen. Wij hebben dus alleen met AH van de aanvraag gerekend;

De juiste oppervlaktes, die ook op onze aanvraag tekening staan zijn:

Oppervlaktes bestaande winkel:

1045 m2 WVO = winkelvloeroppervlakte (dus puur de beoogde winkel minus wanden, minus sociale ruimtes en minus magazijn.

1403 m2 VVO = GBO van de totale winkel inclusief magazijn inclusief sociale ruimtes exclusief buitenwanden

1449 m2 BVO = bestaande BVO oppervlak incl buitenwanden. (dit is exclusief de algemene passagegang richting de parkeergarage)

Oppervlaktes toegevoegde fitnessruimte

WVO = winkelvloeroppervlakte niet relevant hoe de fitness is ingedeeld.

446 m2 VVO = GBO van de totale winkel inclusief magazijn inclusief sociale ruimtes exclusief buitenwanden

459 m2 BVO = bestaande BVO oppervlak incl buitenwanden. (dit is exclusief de algemene passagegang richting de parkeergarage)

Oppervlaktes winkel nieuw na toe:

1389 m2 WVO = winkelvloeroppervlakte (dus puur de beoogde winkel minus wanden, minus sociale ruimtes en minus magazijn.

1855 m2 VVO = GBO van de totale winkel inclusief magazijn inclusief sociale ruimtes exclusief buitenwanden

1908 m2 BVO = bestaande BVO oppervlak incl buitenwanden. (dit is exclusief de algemene passagegang richting de parkeergarage)

Je kan dus goed zien, en het is een paar keer nagementen dat het BVO bestaand dus onder de 1450m2 uit het bestemmingsplan ligt!

Over het verschil tussen BVO en GBO; het verschil is steeds rond de 3% wat in BVO de buitenmuur is/ tot hart scheidingsconstructie tussen twee functies wordt gemeten. Deze ca 3% is een gebruikelijke maat voor winkels van deze omvang.

- De ladderonderbouwing naar ca 1400m2 klopt dus ook wel degelijk! (in werkelijkheid 1389m2 WVO)
- Locatus zit dus met 1057m2 bestaand WVO redelijk goed (is in werkelijkheid 1045m2). Geen idee hoe locatus tot deze m2 komen, zij kennen de def layout van de winkel niet, dus ik denk een schatting op basis van het casco.

Is het nodig om deze tekeningen met duidelijkere oppervlaktes toe te voegen aan OLO of is dat niet nodig?; volstaat deze toelichting?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectmanager

M + 5.1.2.e

T +31 (0)30 – 241 28 80

E 5.1.2.e [@stamhuis.nl](mailto:5.1.2.e@stamhuis.nl)



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Interbuild Management B.V.

Postadres

P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres

Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK-nummer

30207612

www.stamhuis.nl

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

Verzonden: woensdag 24 januari 2024 09:51

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling EZ / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @utrecht.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer

5.1.2.e

U heeft een aanvraag ingediend voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt aan de Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666). Ik heb deze aanvraag in behandeling en als zodanig ook voor advies voorgelegd aan o.a. Economische Zaken via het Toetsteam. Wij hebben extra informatie nodig. De volgende terugkoppeling heb ik ontvangen:

Terugkoppeling EZ

De plattegrondtekeningen gaan uit van een uitbreiding naar 1.865m² wvo / 2.189 m² bvo. Er is een ladderonderbouw nodig die de behoefte aan de m² supermarkuitbreiding onderbouwt en de effecten aangeeft op de omliggende wenselijke winkelstructuur. De ladderonderbouw die er ligt onderbouwt een veel kleiner oppervlak: nl uitbreiding naar 1.400 m² wvo = ca. 1.750 m² bvo. We hebben echter twijfels aan de gehanteerde nieuwe oppervlakten. We hebben namelijk gegevens van Locatus met een huidige wvo van AH van 1.057 m², dat is ca. 1.350 m² wvo. Graag ontvangen wij een gedetailleerde onderbouw van de plattegrond tekeningen en de uitbreiding.

U heeft op dit moment drie opties:

1. De gevraagde informatie aanleveren, ik zal u hiervoor de tijd geven tot en met **7 februari '24**.
2. De aanvraag intrekken.
3. De weigeringsgronden aanvechten in een bezwaar. Hiervoor heeft u een weigeringsbesluit nodig.

Mocht u meer tijd nodig hebben, neem dan contact op voor afstemming.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 23 Jan 2024 10:54:30 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Subject: RE: 16RE: Terugkoppeling Toetsteam en VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Geachte heer 5.1.2.e

Een week extra is geen probleem. Ik zal dit aanpassen in ons systeem.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior casemanager

5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Verzonden: maandag 22 januari 2024 13:12
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Onderwerp: RE: 16RE: Terugkoppeling Toetsteam en VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Goedemiddag 5.1.2.e

Dank voor het toesturen van de onderstaande informatie.

Op het moment zijn wij druk bezig met de tekeningen aanpassen conform de adviezen om de gevraagde documenten/informatie aan te leveren. Hiervoor hebben wij van u tot en met 26 januari de tijd gekregen. Echter heeft onze brandadviseur het momenteel erg druk en ziet hij geen mogelijkheid ons te adviseren m.b.t de ingediende documentatie. Graag willen wij om uitstel vragen van de bovengenoemde termijn.

Is het mogelijk om de termijn met een week of meer te verlengen? Dit zou ons erg helpen. Indien nodig gaan wij akkoord met het verlengen van het vergunningstraject.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Projectmanager

T + 5.1.2.e
E 5.1.2.e @stamhuis.nl

Stamhuis Groep B.V.

Postadres
P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres
Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK 30205229

www.stamhuis.nl

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

Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 13:06

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: RE: 16RE: Terugkoppeling Toetsteam en VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @utrecht.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste meneer 5.1.2.e

5.1.2.e

Bij deze stuur ik de linkjes naar de geldende tabellen:

De parkeernormen staan in de [bijlage parkeernormentabellen](#) bij de [module Parkeernormen](#). In de [beleidsregel parkeernormen fiets](#) en [beleidsregel parkeernormen auto](#) staat op welke manier u de parkeernormen moet toepassen. Daarbij gelden bijlage 1 [Fietsparkeren woningbouw](#) en bijlage 2 [Aanwezigheidspercentages dubbelgebruik auto- en fietsparkeren](#).

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior casemanager WABO

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Verzonden: maandag 15 januari 2024 15:38

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

Onderwerp: RE: 16RE: Terugkoppeling Toetsteam en VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

Goedemiddag 5.1.2.e

Dank voor u bericht en de feedback op onze aanvraag. U geeft aan dat er onder andere een parkeerberekening voor het fietsparkeren ontbreekt. Op het moment ben ik bezig deze op te stellen en hierover heb ik een vraag.

Om de berekening te maken moet er uiteraard een eis vastgesteld worden. Deze eis is tot zover ik weet te vinden in een parkeernormtabel. Op de onderstaande pagina heb ik de eis tot 1 februari 2022 gevonden, deze is 5,3 per 100m2 BVO;
[Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 \(Bijlage I Nota Stallen en parkeren\) | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Echter zijn de bovenstaande regels niet meer van kracht en is de meest recente regelgeving nu van belang, deze is (volgens mij) te vinden via de onderstaande link;

[Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Op deze pagina wordt er naar de bijlage verwezen als het gaat om de parkeernormtabel. Als ik daaropvolgend naar de bijlage ga dan krijg ik deze hier niet gevonden. Kunt u mij helpen met het vaststellen van de huidige parkeernormtabel m.b.t het fietsparkeren bij de Handelstraat?

Graag ontvang de link/bijlage waar deze informatie te vinden is zodat ik deze kan verwerken in de parkeerberekening. Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Projectmanager

T + 5.1.2.e
E 5.1.2.e@stamhuis.nl

Stamhuis Groep B.V.

Postadres
P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres
Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK 30205229

www.stamhuis.nl

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Verzonden: maandag 15 januari 2024 12:14

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: FW: Terugkoppeling Toetsteam en VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

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

Verzonden: maandag 15 januari 2024 11:54

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling Toetsteam en VRU / (HZ_WABO-23-38666) Händelstraat 57-59 te Utrecht

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @utrecht.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer

5.1.2.e

U heeft een aanvraag ingediend voor het samenvoegen van een supermarkt met een sportschool ten behoeve van het vergroten van de supermarkt aan de Händelstraat 57-59 te Utrecht (HZ_WABO-23-38666). Ik heb deze aanvraag in behandeling en als zodanig ook voor advies voorgelegd aan o.a. het Toetsteam en de VRU (Veiligheidsregio Utrecht). Wij hebben extra informatie nodig. De volgende terugkoppeling heb ik ontvangen:

Terugkoppeling Toetsteam

Mobiliteit

- De parkeerberekening voor het fietsparkeren ontbreekt in de aanvraag. Graag deze aanleveren.
- Graag ontvangen wij informatie over hoe en in welke mate het aantal laad/loosactiviteiten door de uitbreiding toeneemt en of deze activiteiten, behalve op de ingetekende plaats op de tekening 3BP-SI (bestaand en nieuw) nog ergens anders plaatsvinden, en zo ja, waar.

Omgeving

- Wij hebben reacties ontvangen van de omgeving. Kunt aangeven in hoeverre er gecommuniceerd is met de omgeving over de geplande uitbreiding van AH? Zijn er plannen om dit tijdens de behandeling van de aanvraag (voor de omgevingsvergunning) te doen? Graag verneem ik uw reactie. Het is verstandig om een informatievoorziening te realiseren voor de omgeving, gelet op mogelijke bezwaren.

Terugkoppeling VRU

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 "Adviesrapport WABO-vergunning". De contactgegevens van de adviseur treft u in de brief.

Vervolg:

U heeft op dit moment drie opties:

1. De tekeningen aanpassen (VRU) conform de adviezen en de gevraagde documenten/informatie aanleveren, ik zal u hiervoor de tijd geven tot en met **26 januari '24**.
2. De aanvraag intrekken.
3. De weigeringsgronden aanvechten in een bezwaar. Hiervoor heeft u een weigeringsbesluit nodig.

Mocht u meer tijd nodig hebben, neem dan contact op voor afstemming.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving





Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 20 Dec 2023 11:16:41 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Subject: In behandeling nemen aanvraag Händelstraat 57 in Utrecht (HZ_WABO-23-38666)

Geachte heer 5.1.2.e

Op 19 december 2023 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Händelstraat 57 in Utrecht voldoet nu aan de indieningsvereisten en is in behandeling genomen. Dit betekent dat wij uiterlijk op 3 februari 2024 een beslissing nemen. In bepaalde gevallen kan deze datum nog veranderen. Als dat zo is, dan krijgt u hierover schriftelijk bericht.

Hebt u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager WABO

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 18 Dec 2023 10:53:47 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ah.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@ah.nl>
Subject: RE: 1316 Utrecht Handelstraat RE: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Händelstraat 57 in Utrecht (HZ_WABO-23-38666)

Geachte heer 5.1.2.e

Dank voor uw bericht. De ontbrekende gegevens ontvang ik graag via het Online Omgevingsloket:

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- *Afschrift van de AIM-melding;*
- *Parkeerbalans incl. onderbouwing.*

Na ontvangst zal ik uw aanvraag opnieuw beoordelen op ontvankelijkheid. Bij een ontvankelijke aanvraag wordt u aanvraag ter toetsing voorgelegd aan een van onze parkeeradviseurs.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior casemanager WABO

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>
Verzonden: donderdag 14 december 2023 17:19
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@ah.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ah.nl>
Onderwerp: 1316 Utrecht Handelstraat RE: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Händelstraat 57 in Utrecht (HZ_WABO-23-38666)

Beste heer 5.1.2.e

Hierbij ontvangt u alvast de onderbouwing tbv parkeren.

Het viel ons op dat de norm van de gemeente verlaagd is van 1,6 naar 1,2 en dat lijkt ook voor deze plek goed te kloppen; de huidige parkeergarage staat voor het grootste deel van de tijd meer dan half leeg; Op de foto zie je een willekeurig moment op een door-de weekse dag. Dit blijkt ook uit een onderzoek van de gemeente zelf (die is toegevoegd) De winkel geeft ook aan dat bijna alle bezoekers per fiets komen lopend, wat dat betreft werkt het beleid qua stimulering van de fiets uitstekend en de normering lijkt meer dan realistisch te zijn. In de garage liggen al dubbel zoveel parkeerplaatsen als de normering aangeeft en dat past ook in het beeld wat de winkel heeft qua drukte.

Onze conclusie is dat parkeren voldoende gedekt om deze winkel te vergroten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectmanager

M + 5.1.2.e

T +31 (0)30 – 241 28 80

E 5.1.2.e [@stamhuis.nl](mailto:5.1.2.e@stamhuis.nl)



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Interbuild Management B.V.

Postadres

P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres

Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK-nummer

30207612

www.stamhuis.nl

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

Verzonden: donderdag 30 november 2023 12:03

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: RE: 1316 Utrecht Handelstraat RE: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Händelstraat 57 in Utrecht (HZ_WABO-23-38666)

Geachte heer 5.1.2.e

Bij het verlenen van een vergunning, waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan, wordt altijd opnieuw getoetst aan het parkeerbeleid.

Op onze website treft u linkjes naar de normen en ons beleid: [Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie](#).

Ik ga ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager WABO

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Verzonden: donderdag 30 november 2023 11:49

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

Onderwerp: 1316 Utrecht Handelstraat RE: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Händelstraat 57 in Utrecht (HZ_WABO-23-38666)

Hallo heer 5.1.2.e

Kan u ons gegevens aanleveren van de normeringen die de gemeente hanteert. Doorgaans is parkeren een beleidskwestie vanuit gemeentes en ook in Utrecht is er veel in beweging op het gebied van betaald parkeren uitbreiden ed.

Ik begrijp vanuit deze vraag dat de ene winkelruimte die al reeds ontwikkeld is niet zonder balansberekening ingewisseld kan worden voor de andere winkelactiviteit? Heeft u gegevens van de parkeer druk op het gebied, die we kunnen delen met een onderzoeksbureau/ of heeft de gemeente een vast bureau in dienst die alle situaties kent in Utrecht en doorgaans gebruikt wordt voor rapportages?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectmanager

M + 5.1.2.e

T +31 (0)30 – 241 28 80

E 5.1.2.e@stamhuis.nl



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Interbuild Management B.V.

Postadres

P.O. Box 9090
3506 GB Utrecht

Bezoekadres

Otto Hahnweg 20
3542 AX Utrecht
The Netherlands

KvK-nummer

30207612

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

Verzonden: donderdag 30 november 2023 11:10

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@stamhuis.nl>

Onderwerp: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Händelstraat 57 in Utrecht (HZ_WABO-23-38666)

Geachte heer 5.1.2.e

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Händelstraat 57 in 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 4 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-23-38666 in te trekken. Ik verzoek u de beëindiging van de behandeling te bevestigen.*"

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- Afschrift van de AIM-melding;
- Parkeerbalans incl. onderbouwing.

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 € 5.1.2.b betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Hebt u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior casemanager WABO

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving





Gemeente Utrecht

Ik onderteken deze petitie omdat de huidige AH in mijn beleving groot genoeg voor onze wijk en de (onnodige) uitbreiding mogelijk leidt tot extra verkeersoverlast. Dit laatste is vooral van belang omdat zich in de directe omgeving een gezondheidscentrum en een basisschool bevinden.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Ik het vreselijk jammer vind dat de diversiteit aan winkels deHandelstraat ooit sierden langzaam een grote Aholdplint worden. Daarnaast sport ik te graag in onze eigen wijk.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Omdat ik in de wijk woon een XL AH daar is onze wijk veel te klein voor... met parkeren bevoorrading etc. XL dat past in een 'groot' winkelcentrum.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Het huidige assortiment van de Albert heijn is groot genoeg en een sport centrum zoals de Commit heeft veel meer nut dan een grotere supermarkt.

Zeker als er verderop in Lombok nog meerdere supermarkten op loopafstand zijn.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Ik onderteken omdat de AH nu aan ieders behoefte voorziet als buurtsuper. Breed assortiment maar wel overzichtelijk voor ouders en kinderen. Er is geen enkele noodzaak tot uitbreiding, dit levert alleen meer verkeer, minder diversiteit in onze buurt winkelstraat en meer concurrentie voor de andere winkeliers.

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-08)

Ik onderteken deze petitie omdat AH TE groot zal worden voor deze wijk en ik daardoor ontzettend veel last heb van die vrachtwagens a.o

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Ik niet zie hoe de wijk de verkeersstroom aan kan voor een zo grote winkel.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

- Oog In Al niet groot genoeg is om een uitbreiding van de AH nodig te hebben
- dit tijdelijk voor hinder tijdens het boodschappen doen gaat zorgen, tijdens de verbouwing
- denk aan de kinderen

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Ik de buurt veilig en leefbaar wil houden. Geen vrachtwagen en meer verkeer in de super smalle straten waar de kinderen naar school fietsen.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

De huidige AH voorziet reeds in de behoefte van de wijkbewoners. Door de AH nog groter te maken, krijgt het een bovenwijkse functie wat meer auto's aantrekt en meer vrachtwagens voor bevoorrading. De Joseph Haydn/Lessinglaan is al de hele week door al enorm druk met auto's en files, wat voor overlast en slechte zorgt. Laat Oog in Al een woonwijk blijven en geen commerciële melkkoe van een

supermarkt uitbater, dito projectmakelaar.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-08)

Ik vind een xl ah helemaal niet nodig in deze wijk, kanaleneiland is dichtbij genoeg.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-08)

Ik onderteken omdat de huidige AH al zorgt voor verkeersoverlast en regelmatig verkeer tegen de rijrichting in onze straat, laat staan als ie nog groter wordt. Ik wil bovendien mijn fitness niet kwijt.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-08)

De huidige AH Händelstraat groot genoeg is.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-08)

Te veel mensen, liever verbreding van aanbod met biologische slager of supermarkt

5.1.2.e

, Utrecht (2024-01-08)

Een xxl supermarkt past niet in zo'n kleine wijk en is helemaal overbodig. Er is geen behoefte aan. Daarbij past het niet in de tijdgeest om een sportschool, die al zeer schaars is in de wijk, te vervangen door een voedselabriek.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-08)

Geen behoefte aan een grote winkel die voornamelijk ongezonde producten verkoopt. De andere middenstand zal het hierdoor nog zwaarder krijgen. Het vervangen van een sportschool door een voedselabriek is tegen de tijdsgeest in.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Ik onderteken omdat deze ah een buurtsuperfunctie heeft en dus zo groot genoeg is.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Mijn kinderen opgroeien in oog in al. Ik ben bang voor de verkeersveiligheid.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Ik maak me zorgen over de aanzuigende werking van autoverkeer in een woonbuurt, en afname van de verkeersveiligheid m.b.t. de ongelukkige en gevaarlijke wijze van laden/lossen door vrachtwagens midden op een kruispunt naast de basisschool. Dit zal alleen maar toenemen. De huidige AH is meer dan groot genoeg voor de huidige buurtfunctie in Oog in Al!

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Oog in al heeft geen behoefte aan een xl ah.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

De plek zich niet leent voor een nog grotere supermarkt. Nu al ervaren we veel parkeer overlast en te snel rijdende auto's.

Dergelijke grote supermarkten zijn prima, maar dan aan de rand van wijken of in grote winkel centra (overvecht / kanalen eiland / leidsche rijen) waar infrastructuur bestaat om dit op te vangen.

5.1.2.e UTRECHT (2024-01-08)

de handelstraat heeft een winkelcentrum met een buurt functie, daar past geen XL bij, er zijn ook geen parkeer faciliteiten voor een XL, wat mij betreft mogen de parkeerplekken aan de kant van de AH allemaal weg, dan wel alleen parkeer voor de bovenliggende woningen,

5.1.2.e Utrecht (2024-01-08)

Onzin om groter te maken voor de wijk

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Ik ben tevreden met de AH zoals die nu is. Hoeft niet groter. Er komen nu al steeds vaker rare types van buiten de wijk, dat zal alleen maar toenemen als de winkel groter wordt. Meer verkeer, meer gevaar voor onze kinderen en ouderen. Liever een HEMA'tje of Blokker op die plek.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Te groot voor deze wijk

Ik onderteken omdat ik niet wil dat de sfeer van de buurt verandert. Ik ben bang voor drukte zoals in een winkelcentrum en denk dat de omgeving daar niet geschikt voor is.

Ik onderteken omdat een extra grote supermarkt niet past in een kleine wijk als Oog in Al. Nu al hebben we veel overlast van vrachtwagens en auto's die verkeerd geparkeerd staan. Uitbreiding dient alleen een commerciële doel en geen enkel maatschappelijk doel. Het verslechtert de leefbaarheid en veiligheid onevenredig.

Ik in de wijk wil kunnen blijven sporten bij Commit!

Ik woon in de wijk en een uitbreiding van de albert heijn is slecht voor de buurt. Dit is niet een locatie om meer dan de directe wijk te bedienen. Er is een kleine winkelstraat met een kleine horecagelegenheid en een kerk. Een grote albert heijn xl past qua schaal totaal niet in dit beeld. Bovendien is de parkeer- en verkeerssituatie nu al slecht, dit hoeft niet nog extra belast te worden.

Ik graag naar de sportschool ga, en veel liever een fitte leefstijl wil ipv een nog

grotere supermarkt.

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-09)

AH xl niet passend ik kleine wijk. Wordt veel te druk met auto's. Gevaarlijk.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Helemaal mee eens

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

De wijk nu al vast staat qua verkeer

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Oog in Al geen goede locatie is voor een XXL.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Een grotere supermarkt niet vind passen in deze wijk met alle gevolgen die erbij komen kijken..

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

De ah vervuult de buurt ernstig en veroorzaakt veel overlast. Daarnaast is de bevoorraading nu al dramatisch, wat helpt het dan om een grotere winkel te

bouwen met nog meer lege schappen.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat een sportschool zeer gewaardeerd in de wijk is

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Een nog grotere AH niet nodig is en wijkstraat verloren gaat. Daarnaast te veel verkeer

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Uitbreiding is in flagrante strijd met de gemaakte afspraken bij de bouw van de vestiging en de verkeersdrukke met gevaren voor grote en kleine mensen (2 scholen) van de grote lever trailers is nu al absurd

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat uitbreiding van de AH zal leiden tot meer verkeer in de wijk (onder andere van de vrachtwagens voor aanvoer). Dit leidt tot gevaarlijke situaties en overlast. Bovendien ondermijnt het het buurt gevoel.

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-09)

Denk aan de kinderen

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

De smalle straatjes en pleinen van de wijk niet geschikt zijn voor het extra verkeer.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Commit moet blijven

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

De huidige AH is al groot genoeg. Groter is niet nodig en niet prettig voor de wijk

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

De huidige AH voorziet al in de behoefte van de wijk. De enige reden om deze AH te vergroten, is om bewoners van omliggende wijken te lokken. Daardoor zal het verkeer en de drukte in de wijk aanzienlijk toenemen met alle overlast van dien. Voorts zullen door een grotere AH meer vrachtwagens door de wijk rijden, hetgeen gevaarlijke situaties oplevert en ook de luchtkwaliteit in de wijk niet ten goede zal komen. Deze AH is een buurtsuper en geen XL!. Daarvoor gaat men maar naar Kanaleneiland of Leidsche Rijn.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Albert Heijn XL past niet bij deze wijk. De gezellige sfeer verdwijnt dan door toenemende verkeersdrukke.

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat juist de kleinschaligheid van het winkelcentrum van oog in al maakt dat de leefbaarheid, cohesie en gezelligheid gewaarborgd blijft!

5.1.2.e [redacted], Utrecht (2024-01-09)

Er is in de wijk en daaromheen veel meer behoefte aan bijvoorbeeld een Hema, of een winkel voor tweedehands babykleding, dan aan een grotere Albert Heijn. Heel goed dat deze petitie gestart is!

5.1.2.e [redacted] Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat ik diversiteit belangrijker vind in mijn wijk, dan 1 grote monopolist.

5.1.2.e [redacted] Utrecht (2024-01-09)

De AH groot genoeg is en de sportschool mijn 2e huiskamer

5.1.2.e [redacted] Utrecht (2024-01-09)

De sportschool een hele grote sociale impact is voor veel mensen. De AH is groot zat en met al het verkeer zorgt het voor veel overlast. Denk aan parkeer overlast, verkeer en vuil op straat.

5.1.2.e [redacted] Utecht (2024-01-09)

Er is in 2015 door de gemeente bij de herontwikkeling van de winkelstraat en het

terrein van de voormalige Wim Sonneveldschool een belofte gedaan dat de AH een buurtfunctie zou krijgen en daarom is in het bestemmingsplan een maximum aan het winkelloppervlak opgenomen. De vergunning voor de huidige sportschool voldoet ook al niet aan de vereisten van het bestemmingsplan. Een vergunning voor deze uitbreiding zo er wederom een verbroken belofte zijn.

Bovendien: de huidige winkel is economische vitaal, is ruim en heeft meer dan voldoende aanbod (tenzij je wilt kiezen uit 21 soorten brood ipv 17 of dat ene ingrediënt mist dat je 1 keer per jaar tijdens kerst nodig hebt)

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Het een wijkwinkel is, klein maar fijn. Liever ergens anders een kleine AH erbij dan een druk winkelcentrum

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-09)

In een wijk als Oog in Al is geen behoefte aan een grotere supermarkt. Een vergroting zal klanten van buiten de wijk aantrekken.

Commit heeft in Oog in Al een sportschool die afgestemd is op de vraag en de cultuur in de wijk. Het verdwijnen van deze faciliteit zou een groot verlies zijn!

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

De faciliteiten voor de wijk al voldoende zijn. Als er supermarkt uitbreiding nodig is, lijkt mij dat dit beter kan in een wijk waar nieuwe woningen worden gebouwd (nieuwe defensie/ leidsche Rijn).

Ook staat er een goed bereikbaar pand leeg (voormalige big bazaar), ook hier kan een supermarkt uitbreiding gerealiseerd worden.

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-09)

Een grotere supermarkt past niet in het kleinschalige karakter van de winkels in de woonstraat de Händelstraat en zorgt voor overlast bij de bewoners door vrachtwagens en auto's van bezoekers van buiten de wijk.

5.1.2.e UTRECHT (2024-01-09)

De winkel is groot genoeg om te voorzien in de buurt en de balans te houden met de overige ondernemers. Wil niet meer autoverkeer en vrachtverkeer door de wijk

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Het al druk genoeg is in het winkelcentrum. Ook de constructie echtgenote van projectontwikkelaar als eigenaresse van de sportschool die plaats gaat maken is bijzonder schimmig.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Het is een kleine stadswijk als er een grote Albert Heijn komt brengt dat veel te veel verkeer met zich mee. We hebben nu al zoveel verkeer te verduren in de wijk.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat ik deze petitie ondersteun. Naast de genoemde redenen van toenemend verkeer ben ik ook geen voorstander van grote winkelketens. Ik zou liever middenstanders en kleinere ondernemers een plek gunnen. Of een natuurwinkel ernaast. Daarnaast vind ik een mega-grote winkel ook niet passen in het dorpse gemoedelijke karakter van Oog in Al.

Naast het feit dat ik al vier jaar elke dag te vinden ben in de sportschool waarvan de ruimte zou worden gebruikt als de Albert Heijn zou uitbreiden, is de winkel in mijn ogen groot genoeg voor de wijk. We missen als wijk niks in de supermarkt en een uitbreiding zou leiden tot nog meer verkeer in de wijk. Dit lijkt me geen goede ontwikkeling in verband met de speeltuinen en basisscholen rondom de supermarkt. Daarnaast is oog in al met alle paaltjes op straat sowieso geen handige wijk voor veel verkeer. Het lijkt me een slecht en ondoordacht plan om de winkel te vergroten.

de winkel is groot genoeg

Tegen uitbreiding ben

Tegen verdere uitbreiding van de huidige AH vanwege leefbaarheid en verkeersveiligheid in de wijk.

De Albert Heijn al groot genoeg is.

Utrecht (2024-01-09)

Het met de initiatiefnemer volkomen eens ben

, Utrecht (2024-01-09)

De sportschool behouden moet worden. Is goed voor de gezondheid van Oog in Al.

Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken deze petitie omdat ik tegen de uitbreiding van AH ben

Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken deze petitie om uitbreiding van de AH-winkel. De 'bovenwijkse' omvang van vestiging trekt klanten uit andere wijken en plaatsen aan. Bovendien zijn de bevoorradende veel te grote vrachtwagens nu al een doorn in ons oog. Dit overtreft in hoge mate de parkeercapaciteit en veiligheid. De wijk Oog in Al is gebaat bij een gevarieerd, duurzaam en kleinschalig aanbod gericht op haar bewoners. De gewilde uitbreiding staat hier haaks op en tast de leefbaarheid en eigenheid van onze wijk onherstelbaar aan.

Met vriendelijke groeten,

J. Haydnlaan ^{5.1.2.e}

Utrecht

Utrecht (2024-01-09)

Ik teken omdat ik tegen de uitbreiding ah ben

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat het uitermate onwenselijk is dat door uitbreiding van de AH op de Händelstraat, Oog in AI, het (auto) verkeer zal toenemen. Daar is echt geen plaats voor in Oog en AI en zal tot gevaarlijke situaties leiden

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

De huidige AH groot genoeg voor de wijk en directe omgeving, een grotere AH trekt meer mensen en verkeer de wijk in. Daar is de woonwijk helemaal niet berekend. Is bovendien vlak naast scholen. En gaat veel parkeerproblemen geven. Men parkeert nu nauwelijks in de daarvoor bestemde ondergrondse parkeergarage maar gewoon in de buurt.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Een grote AH past niet in een woonwijk als OiA, gaat ten koste van verkeersveiligheid en woongenot door toenemende overlast

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Zo'n grote ah niet nodig is en andere winkels verdwijnen, ook trekt het veel nieuw verkeer aan, een xl ah kan beter buiten het centrum

5.1.2.e (2024-01-09)

Tegen meer verkeer en meer hinder ben en voor een leefbare wijk.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken de petitie omdat uitbreiding van de Albert Heijn meer verkeer van buiten de wijk aantrekt, zowel van klanten als voor de bevoorrading. De omgeving is hier niet op ingericht (te weinig parkeerplekken, basisschool dichtbij).

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-09)

De huidige AH is groot genoeg, en het vrachtverkeer is nu al zeer frequent (2 maal daags). Uitbreiding is voor de buurt niet nodig. Daarnaast gaat het ten koste van de sportschool welke voor een hoop mensen van grote waarde is.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat ik het volstrekt onnodig vind dat Albert Heijn en Oog in Al nog groter wordt.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-09)

Ik een grotere AH onnodig vind. Het huidige aanbod voldoet. Het vrachtverkeer geeft nu al overlast; meer verkeersoverlast is wat mij betreft onwenselijk. De sportschool moet blijven.

5.1.2.e

Utrecht (2024-01-09)

Ben het eens met de stelling dat de huidige AH een buurt functie heeft en dat uitbreiding ongewenst is. De huidige situatie voorziet niet in veel vrachtverkeer (logistiek) of parkeer faciliteiten van de toenemende aantal klanten. Een XL AH kan, maar faciliteer deze buiten oog in al, rekening houdend met de vereiste logistiek.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat ik vooral het vele vrachtverkeer (ook nu al) een te grote belasting voor de wijk vind.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Ik onderteken omdat ik geen grote, veel klanten en auto's aantrekkende AH in de wijk wil. Ook de bevoorrading zal de verkeersdruk verhogen. Deze AH is voor de wijk groot genoeg. De straten zijn hier niet op berekend. AH heeft al een XL in Overvecht en een grote in Kanaleneiland.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

De AH te groot wordt voor deze (kinderrijke) buurt. Verkeersoverlast zal toenemen ten kosten van de veiligheid van kinderen en buurtbewoners.

5.1.2.e 5.1.2.e (2024-01-09)

Er meer dan voldoende verkeer in de wijken Oog en Al en Halve Maan rijdt.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-09)

Dit ten koste gaat van de gemoedelijkheid van onze wijkkern.

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-10)

Gevolgen voor de veiligheid door toename in verkeer. Oog in Al kent veel kinderen (en ouderen), maar hun veiligheid komt op deze manier in het geding. Waarom geen AH XL in kanaleneiland? Die locatie leent zich er veel beter voor. AH XLs zitten vrijwel altijd op dat soort terreinen, niet midden in een woonwijk.

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-10)

Vind dat een divers winkelaanbod beter is voor Oog in Al. Verschillende soorten winkels/diensten is veel aantrekkelijker voor de inwoners van de wijk. En niet okay dat juist een sportschool zou moeten wijken.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Het verliest dan zijn buurtfunctie en trekt mensen van buiten de wijk aan met de nodige ge parkeeroverlast. Zoals nu al niemand de parkeergaragecwil gebruiken

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

De huidige AH is voor mij groot zat. Als ik andere zaken nodig heb, loop of fiets ik wel een stukje naar Lombok of Leidsche Rijn Centrum.
De bevoorrading gaat bij een AH XL uit de hand lopen. Gevaarlijk en hinderlijk.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Wat zal uitbreiding met het verkeer doen? We hebben nu al meermaals daags een vrachtwagen in onze straat voor de bevoorrading, en auto's die tegen de rijrichting in rijden op zoek naar een parkeerplaats voor een snelle boodschap. Dit terwijl de parkeergarage leeg staat. De huidige supermarkt voldoet voor de wijk. Een breder gebied bedienen is misschien fijn voor de ondernemer, maar niet voor de omwonenden.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Ik wil niet nog meer verkeer door de wijk. De wijk is nu al overbelast.

5.1.2.e utrecht (2024-01-10)

Het is nu al druk genoeg met verkeer in de wijk. Ik ben het er mee eens om de AH een functie als kleine wijk super te behouden. Deze wijk is niet ingericht voor veel verkeer mede door de fietsstraat, twee scholen nabij de Händelstraat en smalle straten.

5.1.2.e , Utrecht, Netherlands (2024-01-10)

Zoveel (zwaar) verkeer niet goed is voor de wijk en omdat ik de kleinere winkels wil steunen zonder dat deze weggeconcentreerd worden door AH.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

De huidige AH is groot genoeg. Een nog grotere supermarkt past niet bij de schaal en leefbaarheid (verkeer versus kinderen) van de wijk, het krijgt alleen maar een verzorgingsfunctie voor bezoekers van buiten de wijk. Bovendien is de (enige)

sportschool in de wijk een geliefde voorziening, die hiervoor moet wijken.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Een grotere AH is totaal niet wenselijk in oog in al. We zijn een leefbare, kleine kern waar geen enkele behoefte is aan een grotere supermarkt en alle extra overlast van dien.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

wordt anders veel te druk, winkel is groot genoeg

5.1.2.e uttecht (2024-01-10)

De huidige AH is groot genoeg

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

De huidige AH voldoet. Uitbreiding zorgt voor toestroom van auto's en mensen waar hier geen behoefte aan is. Laat ons met rust.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

een nog grotere AH is disproportioneel en past niet in het straatbeeld, geeft overlast voor de buurt en is geen eerlijke concurrentie.

5.1.2.e UTRECHT (2024-01-10)

Ik hoop dat de wijk zo rustig en veilig blijft als nu

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Ik onderteken omdat ik ook voor een buurtsuper ben met niet teveel overlast. Waarom niet de winkel bevoorraden met kleinere elektrische vrachtwagens. Deze grote vrachtwagens zijn ongeschikt voor onze wijk.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

De wijk is te klein, de straten te smal voor zo'n grote winkel en daarbij concureert de AH de kleine middenstand weg.

5.1.2.e , Utrecht (2024-01-10)

Er al zoveel overlast is in de wijk qua verkeer. En in de nabijheid van scholen en gebrek aan ruimte is dit een heel slecht plan. Oog in Al is een kleine wijk. In de nabijheid zijn er genoeg grote AH winkels

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Met een grotere supermarkt zal de bevoorradingsfrequentie fors moeten toenemen. Hierdoor wordt de verkeersdruk vele malen hoger, dit is niet wenselijk met twee scholen en veel buiten spelende kinderen in de directe omgeving.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Ik tegen de uitbreiding van de AH Oog in Al ben.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

De AH is nu groot genoeg. Een nog grotere zorgt voor nog meer auto's die om die reden de wijk in en uit willen rijden. Het is al veel te druk met verkeer geworden rond de AH.

Ik ben bewoner van de wijk!

5.1.2.e UTRECHT (2024-01-10)

Nee tegen AH XL in Oog in Al.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Ik onderteken omdat ik de kleine middenstanders/winkeltjes wil beschermen. Uitbreiding is onnodig, er zijn voldoende grote spermarkten in de buurt.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

De huidige AH heeft een buurtfunctie en heeft al meer dan genoeg keuze voor je boodschappen. De grote winkel zal meer autoverkeer en bezoekers aantrekken dan deze kleine winkelstraat aankan.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Ik onderteken omdat wij uit het centrum van Utrecht komen en we zo genieten van de unieke sfeer van deze buurt. Oog in Al is als het ware een dorpje binnen Utrecht.

De huidige collectie is groot genoeg en er zijn dichtbij eventueel genoeg plekken waar je verder terecht kunt. Ik vind het voor die andere winkels in de straat ook niet leuk als AH nog verder uitbreidt (eerst was het al kleiner). Maar vooral vind ik de rust van deze buurt kostbaar. Die moet worden gekoesterd en niet worden opgeofferd aan nog meer winst voor AH dan wel nog meer keuze voor de consument.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Ik onderteken omdat een XL AH of andere XL supermarkt in Oog in Al niets toevoegt aan de leefbaarheid van de wijk. Er zijn voldoende grote winkelcentra rondom Oog in Al waar wijkbewoners en andere inwoners van Utrecht in hun behoeften kunnen voorzien.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Leefbaarheid boven commerciële belangen

5.1.2.e Utrecht (2024-01-10)

Ik onderteken omdat ik vind dat deze plannen de leefbaarheid van de wijk aantasten.

5.1.2.e UTRECHT (2024-01-10)

Het nu nog net een gecontroleerde chaos is maar bij uitbreiding dit niet meer te overzien is. daarbij is COMMIT nu al een onmisbare plek in de wijk Oog in Al

5.1.2.e Utrecht (2024-01-11)

Albert Heijn uitbreiding onzin is voor in onze wijk. De sportschool Commit heeft daarentegen een belangrijke wijkfunctie.

5.1.2.e Utrecht (2024-01-11)

Ik teken omdat de buurt geen behoefte heeft aan een nog grotere AH en omdat de buurt er wel last van gaat krijgen. Leefbaarheid van de buurt moet hoger op de prioriteitenlijst staan dan winst van een grote onderneming

5.1.2.e Utrecht (2024-01-11)



AH 1316 Utrecht, Händelstraat

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Versie 2 | P2101127 | 27-06-2023

CONCEPT

INHOUD

Bestaande situatie	
GEVELAANZICHTEN	2
Bestaande situatie	
LAY-OUT	3
Bestaande situatie	
CONTOURENPLAN	4
Nieuwe situatie	
CONTOURENPLAN	5
Lay-out	
SCHETSONTWERP	6
Nieuwe situatie	
GEVELAANZICHTEN	7



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Otto Hahnweg 20
3506 GB Utrecht
www.stamhuis.nl

P.O. Box 9090
The Netherlands
+31 (0)30 241 2880

De afgebeelde kleuren gelden als indicatie en kunnen afwijken van de kleuren in het (eind)resultaat. Aan de voorbeelden in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Bestaande situatie
GEVELAANZICHTEN

Uitgangspunten
tekening W-040 BGS, d.d.: 26-04-2017

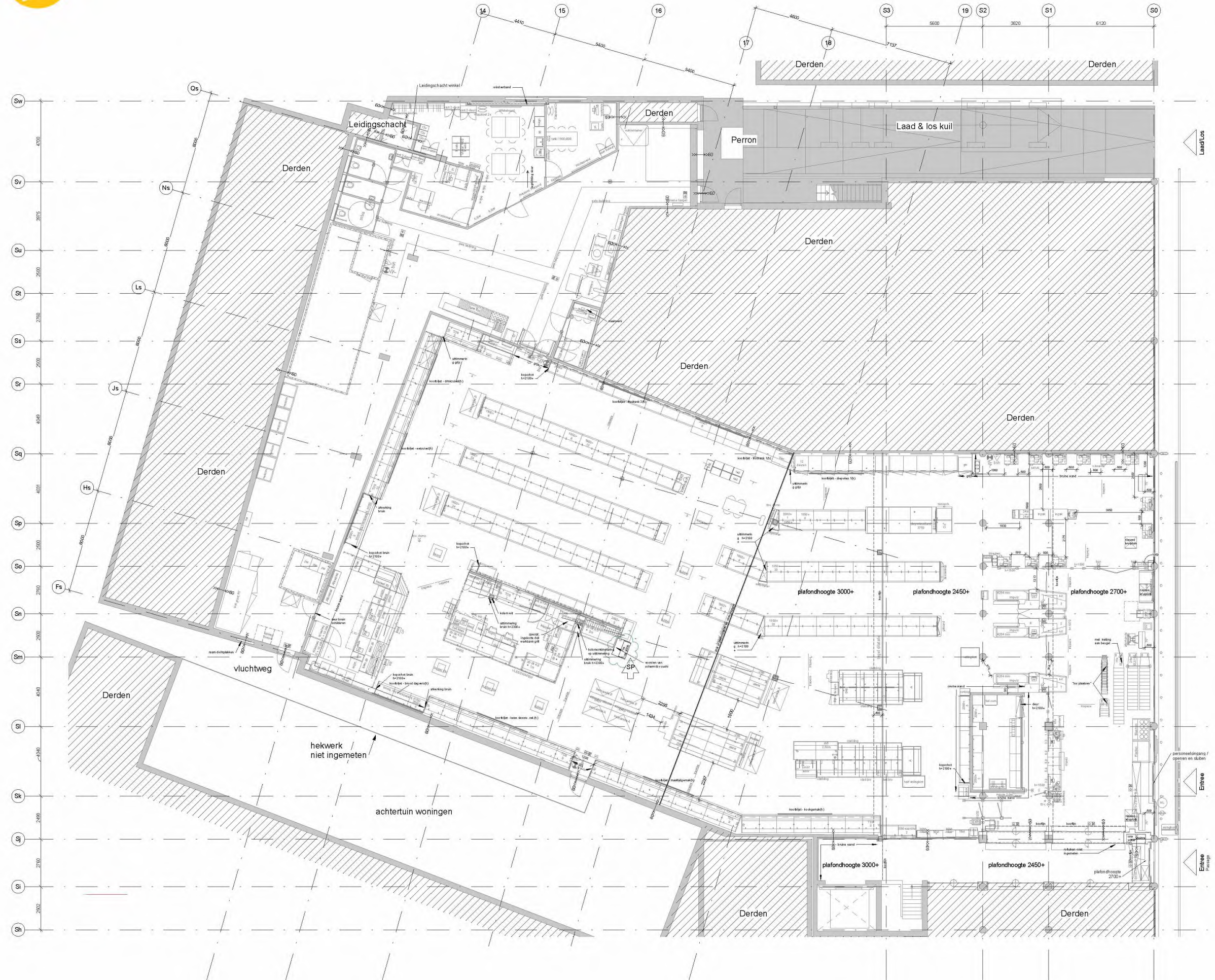
Aandachtspunten
-

CONCEPT



Winkelnr.	AH 1316	Ontw:
Locatie	Utrecht, Händelstraat	5.1.2e
Versie	2	
Datum	27-06-2023	
Fase	Haalbaarheidsonderzoek	P. 2/7





Bestaande situatie

LAY-OUT

VVO	1045 m ²
Magazijn	274 m ²
Sociale ruimten (beg. grond)	83 m ²
Techniek / vkr	- m ²
VVO (begane grond)	1402 m ²

Uitgangspunten

tekening W-290 RLO, d.d.: 25-08-202

Aandachtspunten

CONCEPT



Winkelnr.	AH 1316	Ontw:
Locatie	Utrecht, Händelstraat	5.1.2e
Versie	2	
Datum	27-06-2023	
Fase	Haalbaarheidsonderzoek	P. 3/7



SOC. RUIMTEN
83 m²

L&L

MAGAZIJN
274 m²

UITBREIDING
445 m²

Kolommen in uitbreiding
niet bekend, bij benadering
ingetekend.

WINKEL
1045 m²

NU

NU

NU

Entree AH

Entree AH

Entree AH

Bestaande situatie CONTOURENPLAN

	Voorstel
WVO	1045 m ²
Magazijn	274 m ²
Sociale ruimten	83 m ²
Techniek / vkr	- m ²
VVO	1402 m ²
Uitbreiding (huidig: fitness)	445 m ²

Aandachtspunten

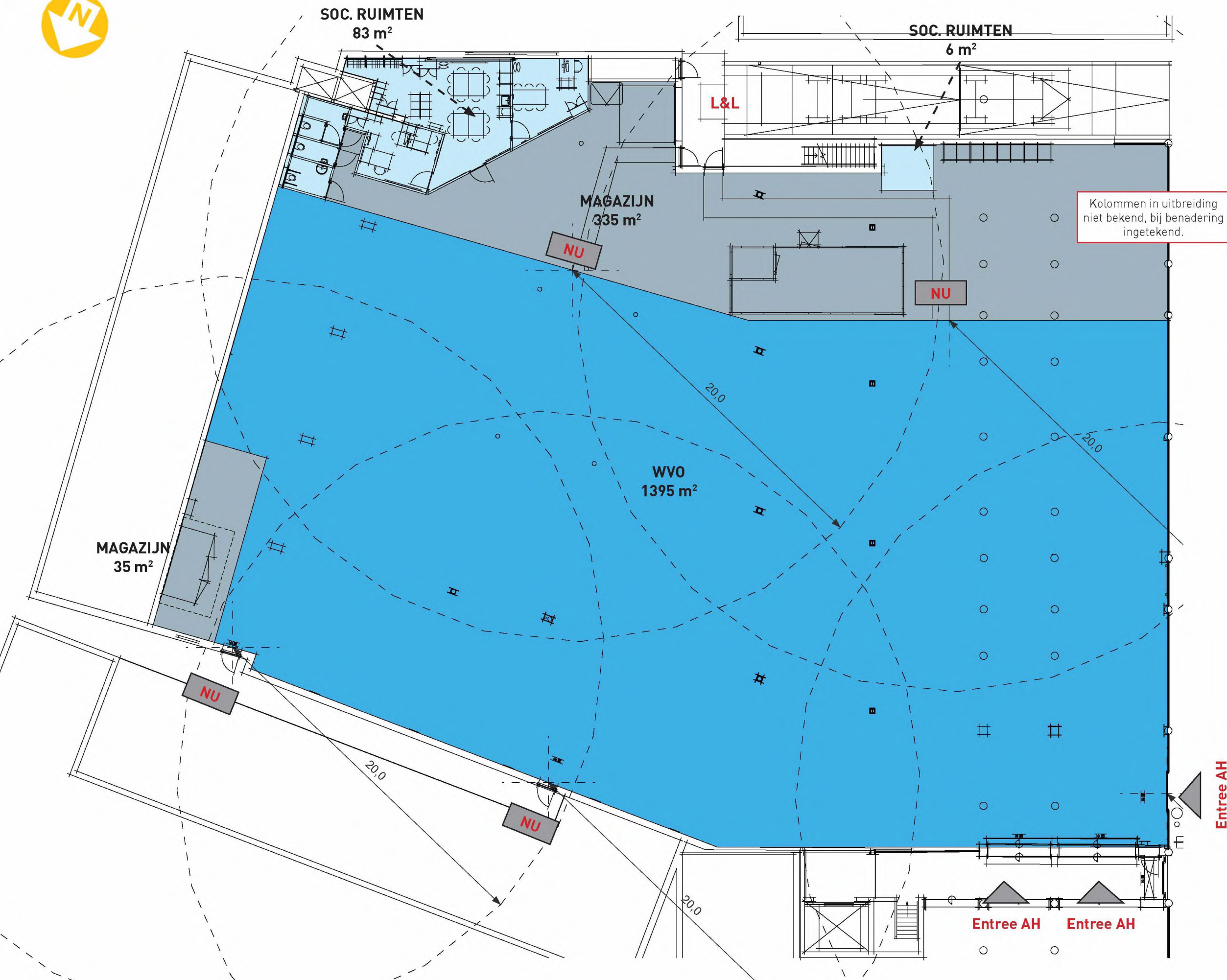
- Kolommen in uitbreidingsdeel staan niet ingetekend op de aangeleverde onderlegger. De kolommen zijn nu naar eigen inzicht indicatief ingetekend.

CONCEPT



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Winkelnr.	AH 1316	Ontw.
Locatie	Utrecht, Händelstraat	5.1.2e
Versie	2	
Datum	27-06-2023	
Fase	Haalbaarheidsonderzoek	P. 4/7



Nieuwe situatie CONTOURENPLAN

WVO
Magazijn
Sociale ruimten
Techniek / vkr
VVO

Voorstel	
WVO	1395 m²
Magazijn	370 m²
Sociale ruimten	89 m²
Techniek / vkr	- m²
VVO	1849 m²

Aandachtspunten

- Kolommen in uitbreidingsdeel staan niet ingetekend op de aangeleverde onderlegger. De kolommen zijn nu naar eigen inzicht indicatief ingetekend.

CONCEPT



INTERBUILD
ONTWERP EN MANAGEMENT

Winkelnr.	AH 1316	Ontw:
Locatie	Utrecht, Händelstraat	5.1.2e
Versie	2	
Datum	27-06-2023	
Fase	Haalbaarheidsonderzoek	P. 5/7



SOC. RUIMTEN
83 m²

SOC. RUIMTEN
6 m²

Lay-out SCHETSONTWERP

	Norm 1450	Norm 1800	Ingetekend
WVO	1450	1800	1395 m ²
Magazijn	273	315	370 m ²
Sociale ruimten	118	125	89 m ²
Techniek / vkr	-	-	- m ²
VVO	1841	2240	1849 m ²

Stellingmeters 231 281 208 m

Uitgangspunten

Max. WVO 1400m².

Vers ingetekend cf. omzetverwachting: City formule,
WVO 1600-1800m².

Kassalabel: 2 bandkassa's, 13 zelfscankassa's

Aandachtspunten

- Kolommen in/rondom servicebalie.
- Gehele brandwerende magazijnwand is hier verplaatst.
- Sociale ruimten indien gewenst uitbreiden (nu huidige situatie ongewijzigd ingetekend).

MAGAZIJN
35 m²

(Brandwerende) maga-
zijnwand verplaatst.

MAGAZIJN
335 m²

WINKEL
1395 m²

Wand geluidsisolierend
maken?

CONCEPT



Winkelnr.	AH 1316	Ontw:
Locatie	Utrecht, Händelstraat	5.1.2.e
Versie	2	
Datum	27-06-2023	
Fase	Haalbaarheidsonderzoek	P. 6/7

Behandeling reactie

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

Reactie groep bewoners uit de wijk Oog in Al

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

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

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

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

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

Reactie bewoner Händelstraat

Naast de voordelen van een grote supermarkt levert dit ook nadelen op. Reclamant vreest dat de uitbreiding zorgt voor veel (te hardrijdend) verkeer op de kinderrijke Händelstraat en een toename van de parkeerdruk, omdat de bezoekers van de supermarkt de garage onder de supermarkt niet weten te vinden. Een dergelijke grote supermarkt past niet in een drukke woonwijk, maar beter aan een rand

van de wijk of in een winkelcentrum, waar de infrastructuur beter is geschikt voor meer verkeer van bezoekers en vrachtwagens voor de bevoorrading.

Reactie bewoner Petrarcalaan

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

Reactie bewoners Franz Schubertstraat

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

Gemeentelijke beantwoording

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

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

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

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

Gezien de strijdigheid van het plan met het geldende bestemmingsplan kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. In dat kader is de aanvraag voor advies voorgelegd aan het Toetsteam. In het Toetsteam zijn diverse gemeentelijke afdelingen, waaronder Stedenbouw, Economische Zaken en Mobiliteit vertegenwoordigd.

Advies Toetsteam

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

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

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

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

Toename parkeerdruk

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

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

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

Toename aantal verkeersbewegingen

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

Toename laden/lossen

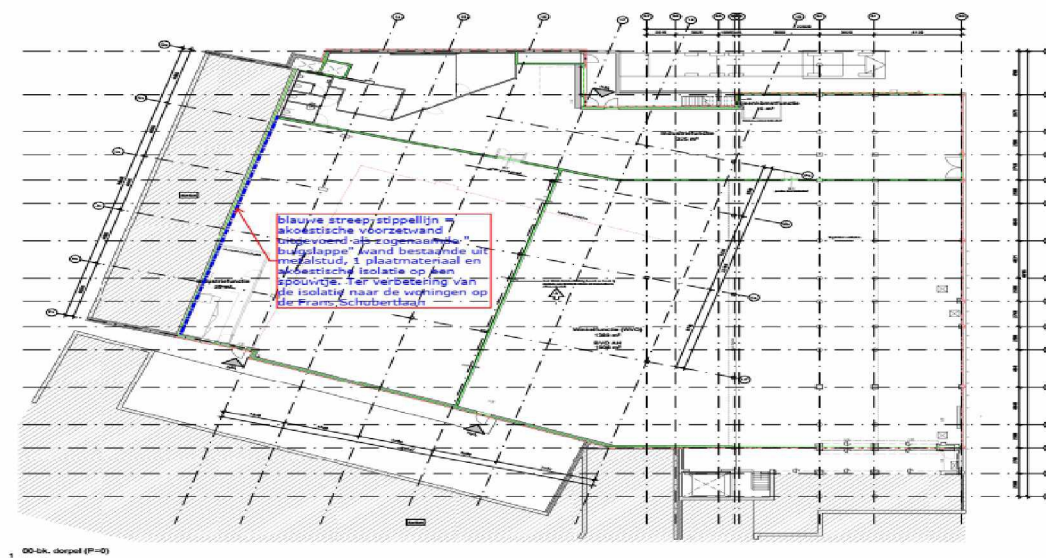
Naar aanleiding van de ingediende reacties hebben wij de aanvrager om nadere informatie over het laden en lossen gevraagd. De aanvrager heeft ons het volgende laten weten:

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

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

Geluidsoverlast

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



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

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

Uitbreiding winkel

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

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