

5.1.2E

T.a.v. 5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)

Datum 7 oktober 2019
Ons kenmerk WABO_IA-19-24212
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

Hierbij ontvangt u de uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning voor:
het verbouwen van een woning en bijgebouw tot 19 appartementen op het adres Kromme
Nieuwegracht 46 en het verbouwen van een garage tot atelier op de begane-grond en een appartement
op de verdieping op het adres Nobeldwarsstraat 25 in Utrecht.

Volgens de gemeentelijke basisadministratie voor adressen en gebouwen heeft Kromme Nieuwegracht
46 een woonfunctie en Nobeldwarsstraat 25 een industriefunctie. In het bij deze aanvraag geleverde
opname/meetrapport staat aangegeven dat het pand Kromme Nieuwegracht 46 met bijgebouw, geen
woning is maar een kantoor. In 2016 heeft de brandweer een brandmeldinstallatie beoordeeld voor een
kantoorfunctie.

Planologisch kader

De beide adressen vallen in bestemmingsplan "Binnenstad" en paraplu bestemmingsplan "Chw
Algemene regels over bouwen en gebruik" en hebben beide de bestemming "Gemengd 3". In artikel 11
staat aangegeven dat op de beganegrond onder meer het gebruik "Atelier" en "Wonen" is toegestaan en
op de verdiepingen het gebruik "Wonen" is toegestaan. Dit geldt alleen voor de hoofdgebouwen. Het
gebouw in de achtertuin is aangemerkt als bijgebouw.

In artikel 11.2.2.d. is het volgende bepaald. – In afwijking van het bepaalde in sub c mag de
gothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte' of de bouwhoogte' (hier 4,5 en 7 m1)
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden. Het bijgebouw in de
tuin wordt verhoogd en blijft binnen deze maatvoering.

BESTEMMINGSPLANBEPALINGEN BINNENSTAD

1.27 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op
hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.42 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Artikel 11 Gemengd-3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-3' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen
 - Wonen: Op de beganegrond toegestaan en op de verdiepingen toegestaan.
 - Atelier: Op de beganegrond toegestaan.

BESTEMMINGSPLANBEPALINGEN CHW ALGEMENE REGELS OVER BOUWEN EN GEBRUIK.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;

Toetsing aan het planologisch kader

Uw indicatieaanvraag voldoet niet aan artikel 11 lid 1 van het bestemmingsplan "Binnenstad" en artikel 5.1 van het bestemmingsplan (parapluplan) "Algemene regels over bouwen en gebruik", omdat het beoogde gebruik van het vrijstaande bijgebouw van Kromme Nieuwegracht 46 niet ondergeschikt is (8 appartementen) aan het hoofdgebouw en als woonruimte in gebruik genomen gaat worden.

De woonfunctie in het hoofdgebouw van Kromme Nieuwegracht 46 is toegestaan op de beganegrond en de verdiepingen.

Bij Nobeldwarsstraat 25 is het gebruik "Atelier" op de begane-grond en "Wonen" op de verdieping toegestaan.

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° kan er een omgevingsvergunning gegeven worden om af te wijken van het bestaande bestemmingsplan.

Beoordeling aanvraag op onderdelen

Uw indicatieaanvraag is op belangrijke onderdelen beoordeeld door de vakafdelingen. Hieronder leest u hun reactie(s).

Reactie betreffende planologisch kader

Voor uw plan kan niet worden afgeweken van het bestaande bestemmingsplan. Het betreft een indicatie-aanvraag voor het verbouwen van een kantoor met garage tot woningen en bijbehorende fietsenstalling en een atelier. Het perceel is aangewezen als rijksmonument. De monumentwaarde heeft betrekking op het hoofdgebouw aan de Kromme Nieuwegracht. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Binnenstad' en het paraplu-bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' vanwege het verbouwen van het bijgebouw tot hoofdgebouw met 8 appartementen. Het bijgebouw wordt een tweede hoofdgebouw met 8 appartementen. Dit zijn tevens rug-aan-rug-woningen. Daarnaast wordt een uitbreiding in de hoogte voorgesteld. Een herontwikkeling op deze locatie is goed denkbaar. Tegen de huidige plannen bestaat een aantal bezwaren. Die hebben met name betrekking op de verbouwing van het bijgebouw in de achtertuin. Het plan leidt tot een veel te grote intensivering in de achtertuin. De kwaliteit van de woningen is stedenbouwkundig onvoldoende vanwege de geplande rug-aan-rug-woningen aan de zijde van de Nobeldwarsstraat. De voorgestelde

opzet biedt onvoldoende mogelijkheden voor lichtinval. In stedenbouwkundig opzicht is een situering van woningen, via een smalle steeg aan de achterzijde, ingeklemd tussen bebouwing, ongewenst. De voorgestelde ontsluiting via een steegje is daarmee tevens slecht bereikbaar voor hulpdiensten. De uitbreiding van het bijgebouw in combinatie met de verbouwing tot hoofdgebouw heeft een ongunstig effect voor de omliggende woningen en percelen. De ruimte neemt verder af bij een intensiever gebruik. De voorgestelde balkons zijn gesitueerd tegen de perceelgrens en geven daarbij inkijk op de naastgelegen percelen. Er worden geen mogelijkheden benut om de achtertuin meer open te maken. Verder wordt voorgesteld een grote boom in de tuin te kappen en de tuin opnieuw in te richten. Een herinrichting van de tuin is goed denkbaar. De noodzaak van de kap van de boom blijkt echter niet uit de aanvraag. Ook is er geen plan gevonden met eventuele mogelijkheden om de bestaande boom in te passen.

Reactie milieu en duurzaamheid

Er dient een kapvergunning aangevraagd te worden. Het is echter wenselijk om deze boom te behouden. Het perceel is gelegen in een 30 km/uur-gebied. De geluidbelasting bedraagt 57 dB in het kader van het Bouwbesluit. Er is geen akoestisch onderzoek vereist. Er is wel een ecologietoets vereist bij een definitieve aanvraag.

Reactie wijzigen monument

Het plan betreft deels om in het voorhuis een aantal wooneenheden te realiseren. Aangezien het een voormalig woonhuis betreft is een woonfunctie mogelijk mits het aantal wooneenheden, de indeling van deze wooneenheden, de voorzieningen behorende bij de woonfunctie etc. rekening houden met de monumentwaarde van het gebouw. Omdat er bij de indicatieaanvraag een concept van een bouwhistorische opname met waardestelling is aangeleverd is op dit moment niet aan te geven in hoeverre het ingediende plan in voldoende mate rekening houdt met de aanwezige monumentwaarde. Wij raden de initiatiefnemer aan in vooroverleg met Erfgoed te treden over de waardestelling en het afstemmen van de voor de gewenste invulling tot wooneenheden op de monumentwaarde. Het is daarbij van belang dat er een volledige bouwhistorische opname en waardestelling van het gebouw wordt opgemaakt. Indien de ingrepen benodigd voor de woonfunctie en ingrepen die vereist zijn op grond van overige wet- en regelgeving in voldoende mate rekening houden met de in het geding zijnde monumentwaarde kan er uit oogpunt van monumentzorg medewerking worden verleend aan het plan.

Parkeren

Uw aanvraag is getoetst aan de normen uit de nota 'Stallen en parkeren'. Daaruit blijkt dat het plan in zone A1 van de parkeernota. Het project heeft een BVO dat kleiner is dan 1500 m². De parkeereis is 0. Dit betekent dat er voor uw indicatieaanvraag geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden aangelegd.

Conclusie

Ik zal het college van burgemeester en wethouders adviseren om geen medewerking te verlenen aan een eventuele omgevingsvergunning. De redenen hiervoor kunt u lezen bij de bovenstaande reacties van de vakafdelingen.

Vraagt u voor het aangeleverde plan een omgevingsvergunning aan, dan krijgt u daarvoor geen vergunning.

Deze conclusie is geen officieel besluit. Daarom kunt u hiertegen geen bezwaar maken. Dit kan wel als u een aanvraag voor een omgevingsvergunning hebt gedaan en u een besluit daarover hebt gekregen.

Meer informatie over de omgevingsvergunning vindt u op www.omgevingsloket.nl of www.utrecht.nl/omgevingsvergunning.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen.

Deze leges bedragen € 5.1.2B Deze legeskosten heeft u inmiddels via iDEAL voldaan.

Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E



M. Prijs
Hoofd Vergunningen