

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	W.F. Matser	Datum	13 februari 2018
Doorkiesnummer	030-2864660	Ons kenmerk	5142077
E-mail	w.matser@utrecht.nl	Onderwerp	Aanvullende reactie op mondelinge vragen omgevingsvergunning Wagendwarsstraat 48 e.o.
Bijlage(n)	geen	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Uw kenmerk			
Uw brief van			

Geachte leden van de raad,

Op 14 december 2017 is tijdens de behandeling van de mondelinge vragen van de fracties SP, Groen Links en de PvdA over de omgevingsvergunning Wagendwarsstraat 48 e.o. toegezegd u nader schriftelijk te informeren. Uit een overleg met vergunninghouder is duidelijk geworden wat zijn intenties zijn met de omgevingsvergunning. Aan de hand daarvan is beoordeeld wat dit betekent (en of en zo ja, welke gemeentelijke toestemmingen vereist zijn).

Intentie vergunninghouder

Vergunninghouder geeft aan dat hij in 2016 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend heeft voor het bouwen van een casco. Dit omdat nog niet bekend was welke ondernemer de begane grond en de kelder van het pand zal gaan gebruiken. Vergunninghouder geeft aan dat de begane grond van de panden aan de Burgemeester Reigerstraat in gebruik waren voor detailhandel. Het pand aan de Wagendwarsstraat 48 werd door de apotheek op de Burgemeester Reigerstraat 47 (apotheek "Wilhelmina") gebruikt als kantoorruimte. Vergunninghouder geeft aan dat de apotheek bevoorrad werd via die achterzijde.

Vergunninghouder houdt de mogelijkheid open om eventueel te laden en lossen voor de deur aan de Wagendwarsstraat ten dienste van de detailhandelsfunctie aan de Burgemeester Reigerstraat. Vergunninghouder sluit niet uit dat er ook motorvoertuigen (van het personeel) van de gebruiker van de begane grond gestald kunnen gaan worden in de kelder. Het is niet zijn bedoeling de kelder in te richten als stallingsgarage voor de bovengelegen appartementen.

Reactie gemeente

De omgevingsvergunning is verleend met een bouwkundige hellingbaan (te benaderen vanuit het pand Wagendwarsstraat 48). Uit de Basisregistratie Personen blijkt dat er tot 1-6-2017 één persoon ingeschreven stond in dit pand. Vergunninghouder stelt in zijn aanvraag dat de begane grond van de Wagendwarsstraat 48 door de achterliggende apotheek gebruikt werd. Op tekening staat (in de bestaande situatie) "kantoor" vermeld. Vervolgens is op tekening (nieuwe situatie) waar de hellingbaan op staat vermeld dat er sprake is van een "winkelfunctie".

Conclusie: de deuren in gevel (de begane grond) van het pand Wagendwarsstraat mogen (mag) gebruikt worden voor bevoorrading van de aangrenzende winkelruimte aan de Burgemeester Reigerstraat.

Daarnaast is gebleken dat vergunninghouder de opmerking op tekening over het laten staan van de voorgevel in de tweede aanvraag heeft verwijderd. Bij de beoordeling van deze tweede aanvraag (die een revisie van de eerste betrof) is daar niet op gelet (dit omdat de voorgevel in de bestaande en toekomstige situatie nagenoeg gelijk aan elkaar zijn). Feit is wel dat als vergunninghouder deze gevel sloopt, de materialisering van wat teruggebouwd eerst beoordeeld moet worden of dit voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Benodigde vergunningen

Zoals aangekondigd tijdens de behandeling van de mondelinge vragen volgt hieronder een kort overzicht van de nog benodigde gemeentelijke toestemmingen en vergunningen.

Bouwbesluit (verplichte fietsenberging)

Op grond van het Bouwbesluit (niveau nieuwbouw) is er bij iedere te realiseren woningen een berging van minimaal 5m² vereist (voor het binnen kunnen stallen van de fietsen). Vergunninghouder zal bij de uitvoering van zijn vergunning overeenkomstig het Bouwbesluit moeten bouwen. Dit betekent dat er 12 bergingen van 5m² in de kelder of op de begane grond van het pand gerealiseerd zullen moeten worden.

Laden en lossen (uitwegvergunning)

De openbare ruimte ter hoogte van de Wagendwarsstraat 48 is op dit moment niet zodanig ingericht dat het ter plaatse mogelijk is om te laden en lossen (er staat op dit moment een zitbank en een boom voor dit pand, tevens is er geen parkeerhaven aangelegd voor de deur). Zodra er auto's in en uit het pand gaan rijden, dan is er een uitwegvergunning noodzakelijk. Daarnaast zal de openbare ruimte hierop ingericht moeten worden (verplaatsing openbare zitbank en kap boom). Op voorhand hebben wij vergunninghouder in kennis gesteld van het feit dat het niet wenselijk is om de openbare ruimte ter plaatse aan te passen.

Vellen van de boom (toestemming en velvergunning)

Om de boom te mogen vellen is naast toestemming van de eigenaar van de boom (gemeente) een omgevingsvergunning nodig voor het mogen vellen van de boom.

Gebruik als stallingsgarage (nadere toets Bouwbesluit)

Zodra er motorvoertuigen gestald worden in de kelder, dan is er een aanvullende beoordeling nodig in het kader van het Bouwbesluit. In de casco-vergunning is geen rekening gehouden met de eisen in het Bouwbesluit voor het mogen stallen van motorvoertuigen.

Milieuaspecten (milieumelding)

Voor het mogen voeren van detailhandelsvestiging is, bij een vermogen van meer dan 1,5 kW, een milieumelding nodig. Afhankelijk van wat voor vestiging het betreft, kan er een akoestisch rapport verlangd worden om inzicht te krijgen in de effecten van laden en lossen (met karren). Ter beeldvorming: het laden en lossen van een kledingwinkel is van een geheel andere orde dan de bevoorrading van een supermarkt.

Datum 13 februari 2018
Ons kenmerk 5142077

Sloop/nieuwbouw (monsters en welstandstoets)

Vergunninghouder zal voorafgaand aan het bouwen de aan te brengen materialen voor de gevel ter goedkeuring voor moeten leggen. Dit zodat beoordeeld kan worden of de materialen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,