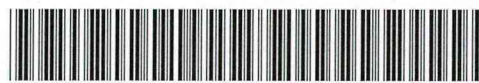




Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



* - B - H Z - W A B O - 2 0 - 0 7 1 4 0 *
Datum 4 juni 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-07140
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 04 JUNI 2020
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte l

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het realiseren van een hotel op de verdiepingen van het pand op het adres: Korte Minrebroederstraat 23 in
Utrecht.

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

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start de
dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt aangepast.
Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om een
'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op het
bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het secretariaat
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 15 april 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

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



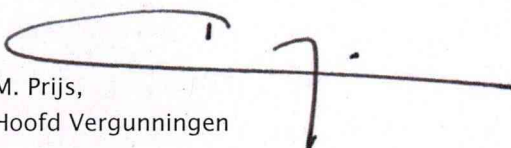
Uitvoering

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

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,


M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 6 (bestemming Centrum-3) van het bestemmingsplan "Binnenstad". Binnen deze bestemming is het een hotel enkel toegestaan wanneer het gebouw de nadere aanduiding "hotel" heeft. Het gebouw in deze aanvraag heeft deze nadere aanduiding niet. Uw aanvraag voldoet daarom niet aan de gebruiksvoorschriften zoals gesteld in de bestemmingsplan voorschriften.
- Het gebouw is gelegen binnen het Beschermd stadsgezicht en daarnaast is het gebouw een Rijksmonument.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college op 22 april 2020 positief geadviseerd over uw aanvraag.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 6 uit de voorschriften van het bestemmingsplan Binnenstad door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Motivatie:

Voor nieuwe hotelaanvragen (groot en klein) gelden de criteria uit het, op 1 april 2020 van kracht geworden, aangescherpte hotelbeleid. De aanvraag (ingediend op 28 februari 2020) voldoet aan het eerdere destijds geldende- en aan het nieuwe hotelbeleid. Het nieuwe beleid is strenger voor nieuwe initiatieven, maar geeft nog steeds wel mogelijkheden voor initiatieven tot 50 kamers die heel bijzonder zijn, bijvoorbeeld: in een monument, met een eigen doelgroep of onderdeel van een concept met andere functies.

Om voor een uitzondering in aanmerking te komen, dient aan 4 criteria te worden voldaan (m.b.t. locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid.) Uit het ingediende bedrijfsplan hebben wij geconcludeerd dat de aanvraag daar aan voldoet. Er kan

medewerking worden verleend, mits het bouwplan wordt uitgevoerd als aangegeven in het ingediende bedrijfsplan 'Daens als totaalconcept'.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.
-

Brandweer Voorschriften

De aanvraag voldoet onder voorwaarden. Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de volgende voorwaarden worden opgenomen:

1. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:

a) De detaillering van de brandwerende scheidingsconstructies horizontaal en verticaal. Uit de detaillering moet blijken hoe de brandwerende scheiding is opgebouwd en welk constructieonderdeel brandwerend is.

2. Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:

a) De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN2535:

- Afgeleide doelstellingen;
- Bewakingsomvang;
- Doormelding naar de brandweer;
- Certificering van de installatie;
- Versie van de toegepaste normen;
- Indeling van de detectiezones;
- Indeling van de alarmeringszones;
- Stuurfuncties en doormeldcriteria;
- Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;
- Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
- Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;

b) De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:

- Type en uitvoeringsvorm.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen van het (beschermd) monument (betreffende een rijksmonument, artikel 2.1, lid 1 sub f).

Overwegingen

Het plan betreft het realiseren van een hotel op de verdiepingen van het pand.

Beide panden worden integraal beschermd als rijksmonument. Het adres Korte Minrebroederstraat 23 onder monumentnummer 450436 en Minrebroederstraat 1 met monumentnummer 450458. Het gehele hoekpand, beide adressen, zijn een beeldbepalend pand in beschermd stadsgezicht.

Minrebroederstraat 1 is een ondiep gaaf 17^e eeuws huis bestaande uit twee bouwlagen, een kap en een kelder. Dit pand leunt tegen de zijgevel van een huis aan de Korte Minrebroederstraat, zodat de achtergevel blind is. In het interieur vallen op de moer- en kinderbalklagen met sleutelstukken in de kelder, begane grond en eerste verdieping. De vensters op de verdieping zijn nog de, veranderde, oorspronkelijke kruiskozijsen. Ook de onderpui behoort nog tot de oorspronkelijke opzet.

Het pand aan de Korte Minrebroederstraat 23 is in oorsprong ook een 17^e eeuws huis van twee bouwlagen, een schilddak met mezzanino en een kelder onder een gedeelte van het huis. Het huidige huis is voor een belangrijk deel van 17^e eeuwse opzet, met name de grenen sporenkap en de achtergevel, waarin een oorspronkelijk bolkozijn en muurankers voorkomen. De voorgevel is van 18^e eeuwse opzet met 19^e eeuwse wijzigingen.

Door de Commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 28 april 2020.

Het plan betreft geen activiteit die betrekking heeft op de in artikel 6.4 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gestelde werkzaamheden. Er is derhalve geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 3 hotelkamers. Hierbij worden op verschillende plekken de bestaande scheidingswanden, opgetrokken in 1986, verplaatst of dichtgezet, dan wel opengebrouwen of geheel gesloopt. Hierbij zijn geen monumentwaarden in het geding.

Daarnaast wordt op de eerste verdieping een trap gesloopt welke geen monumentwaarden heeft, ook deze trap is in 1986 gerealiseerd.



De wijzigingen in het pand raken geen monumentwaarden, daar het interieur in 1986 is vernieuwd.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er géén bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.

Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.