



# Een indicatie voor een omgevingsvergunning aanvragen

Zaaknummer 10306852

Datum:26-07-2022

Tijd:16:15:54

## Gegevens organisatie

---

### Gegevens organisatie

|                  |               |
|------------------|---------------|
| KvK-nummer       | 60667435      |
| Naam organisatie | M'n Architect |

### Wat zijn uw gegevens?

|                  |         |
|------------------|---------|
| Voorletter(s)    | 5.1.2E  |
| Tussenvoegsel(s) |         |
| Achternaam       | 5.1.2E  |
| Geslacht         | De heer |

### Aanvullende gegevens

|                |        |
|----------------|--------|
| Telefoonnummer | 5.1.2E |
|----------------|--------|

### Communicatie

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Op welk e-mailadres wilt u de correspondentie ontvangen? | 5.1.2E @mn-architect.nl |
| Wilt u een postbus gebruiken als correspondentieadres?   | Nee                     |

## Postadres

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Postcode             | 3514AM                |
| Huisnummer           | 99                    |
| Huisletter           |                       |
| Huisnummertoevoeging |                       |
| Straatnaam           | Wittevrouwensingel 99 |
| Plaatsnaam           | Utrecht               |

## Belangrijk vooraf

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Hoe hoog is de bouwsom van het bouwproject? | Bouwsom lager dan € 1.000.000,= |
|   | € 357,45                        |

## Wie vraagt aan

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Voor wie vraagt u een indicatie aan? | Voor een ander bedrijf (als gemachtigde) |
| U bent                               | Architect                                |

## Gegevens (ander) bedrijf

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Gaat het om een buitenlands adres? | Nee |
|------------------------------------|-----|

## Bedrijfsdetails

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Handelsregisternummer | 71417338  |
| Bedrijfsnaam          | Roemrijck |
| Telefoonnummer        | 5.1.2E    |

## Adresgegevens

|            |            |
|------------|------------|
| Straatnaam | Kerkstraat |
| Huisnummer | 29         |
| Postcode   | 6901AA     |
| Plaatsnaam | Zevenaar   |

## Postadres

|   |     |
|---|-----|
| Wilt u op een ander adres post ontvangen? | Nee |
|---|-----|

## Contactpersoon

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Aanhef         | De heer             |
| Voorletter(s)  | 5.1.2E              |
| Achternaam     | 5.1.2E              |
| E-mailadres    | 5.1.2E@roemrijck.nl |
| Telefoonnummer | 5.1.2E              |

## Het bouwwerk

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Waarvoor vraagt u een indicatie aan? | Voor het verbouwen van een bouwwerk |
| Kent u het adres van het bouwwerk?   | Ja                                  |



## Adresgegevens

|            |                |
|------------|----------------|
| Straatnaam | Alendorpstraat |
| Huisnummer | 7              |
| Postcode   | 3511LM         |
| Plaatsnaam | Utrecht        |

## Omschrijving plan en motivering

|   |  |
|---|--|
| Nadere omschrijving van het plan en motivering: | Verbouwing tot wooncomplex geschikt voor begeleid wonen. Zie bijgevoegde documenten. |
|---|--|

## Opmerkingen

|   |   |
|---|---|
| Heeft u nog opmerkingen of zijn er nog zaken die volgens u van belang zijn voor deze aanvraag? Vul deze in. | Er is reeds contact / correspondentie over dit plan met 5.1.2E (gebiedscoördinator 5.1.2E) en 5.1.2E (maatschappelijke ontwikkeling). |
|---|---|

## Bijlagen toevoegen

- een situatietekening (1:1000, kan bij het Kadaster worden aangevraagd of een andere duidelijke overzichtskaart)
- een schetsplan, waaruit duidelijk blijkt wat de bedoeling van het plan is
- een nadere omschrijving van het plan en motivering om het plan uit te voeren als blijkt dat u onvoldoende ruimte heeft om dit in het e-formulier weer te geven
- foto's van de bestaande situatie of van de locatie (alleen bij verbouwingsplannen)

- een ondertekende machtiging waaruit blijkt dat u gemachtigd bent om deze aanvraag in te dienen

|                        |   |
|------------------------|---|
| Toegevoegde bijlage(n) | Toegevoegde bestanden:  |
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 22-35 Alendorpstraat 7 te Utrecht tekeningen VO 2022-07-26.pdf</li> </ul>  |
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 22-35 Alendorpstraat 7 te Utrecht presentatie VO 2022-07-26.pdf</li> </ul> |
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe zorginstelling Alendorpstraat 7.pdf</li> </ul>                      |
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• machtiging opdrachtgever indicatieaanvraag.pdf</li> </ul>                  |



M'n Architect

5.1.2E

Wittevrouwensingel 99 99  
3514AM Utrecht

Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Telefoon 030-286 00 00

BTW-nr. NL0022.20.647.B01

KvK-nr. 30280353

IBAN : NL82BNGH0285178296

Bic-code : BNGHNL2G

Incassant-ID NL42ZZZ302803530000

vragen? kijk op [www.utrecht.nl/betalen](http://www.utrecht.nl/betalen)

## FACTUUR

Betaalreferentie

Datum 26-07-2022

| ARTIKELOMSCHRIJVING           | AANTAL | PRIJS    | BEDRAG   |
|-------------------------------|--------|----------|----------|
| Indicatie omgevingsvergunning | 1      | € 357,45 | € 357,45 |
| Totaalbedrag(ex BTW)          |        |          | € 357,45 |
| BTW                           |        |          | € 0,00   |
| Totaal te voldoen (incl btw)  |        |          | € 357,45 |

De betaling is voldaan via een IDEAL betaling

# voorontwerp herbestemming Alendorpstraat 7 Utrecht

opdrachtgever: Roemrijck

26 juli 2022



# Inhoud

historie / context

bestaande toestand

wensen opdrachtgever

ontwerputgangspunten

eisen bouwbesluit

voorontwerp ('ideaalplan' + 3 planvarianten)

referentiebeelden

vervolg

# historie / analyse oorspronkelijke toestand

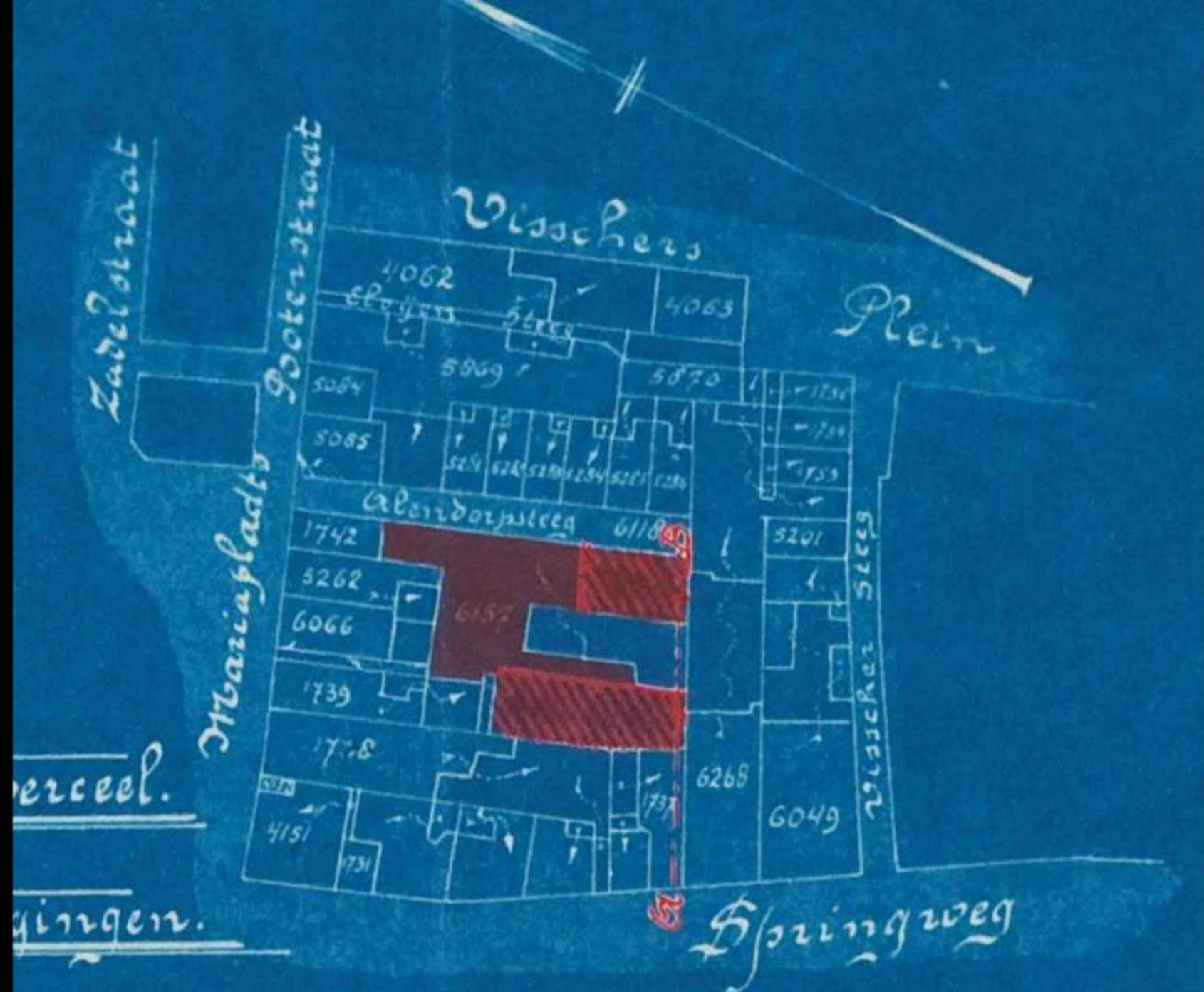






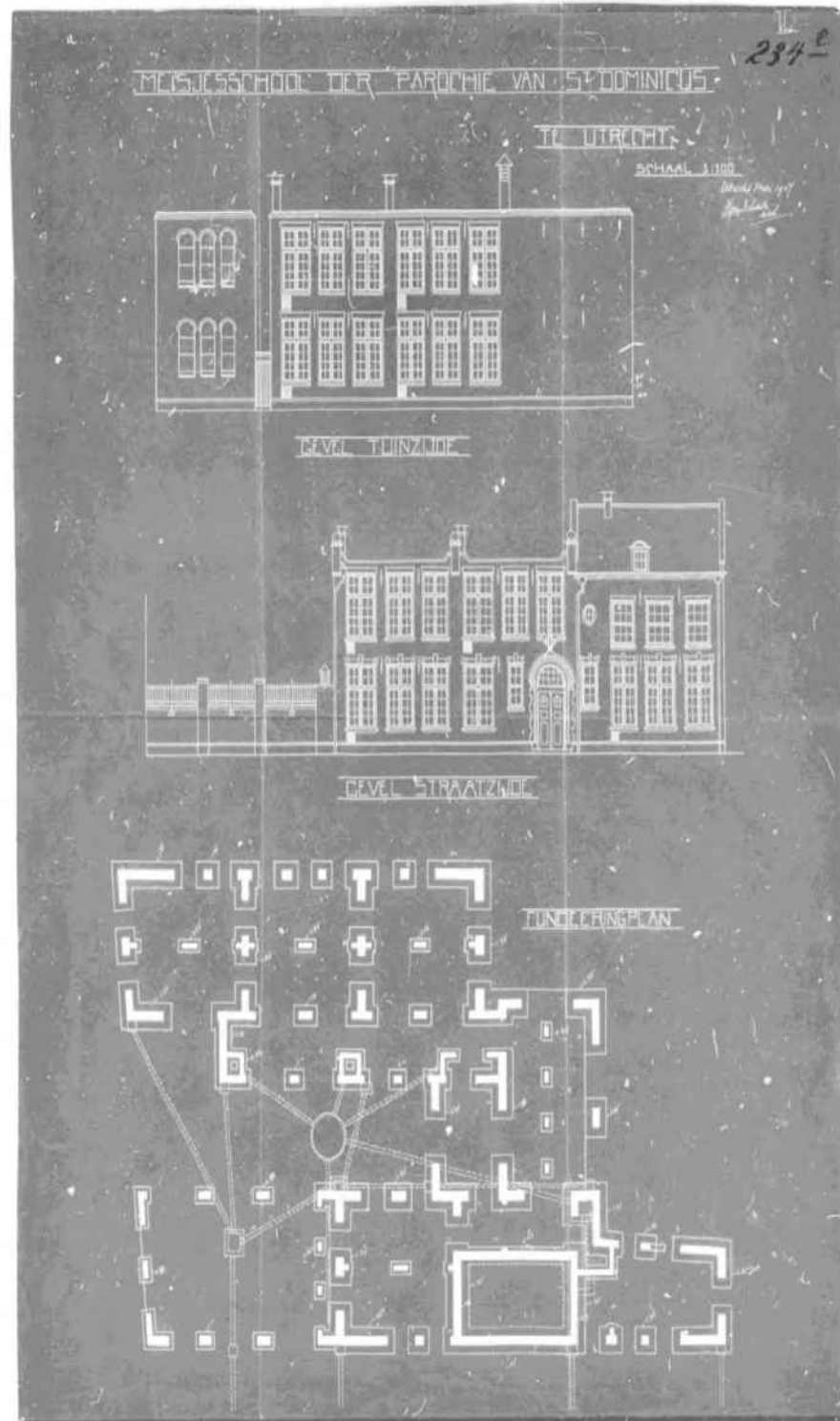
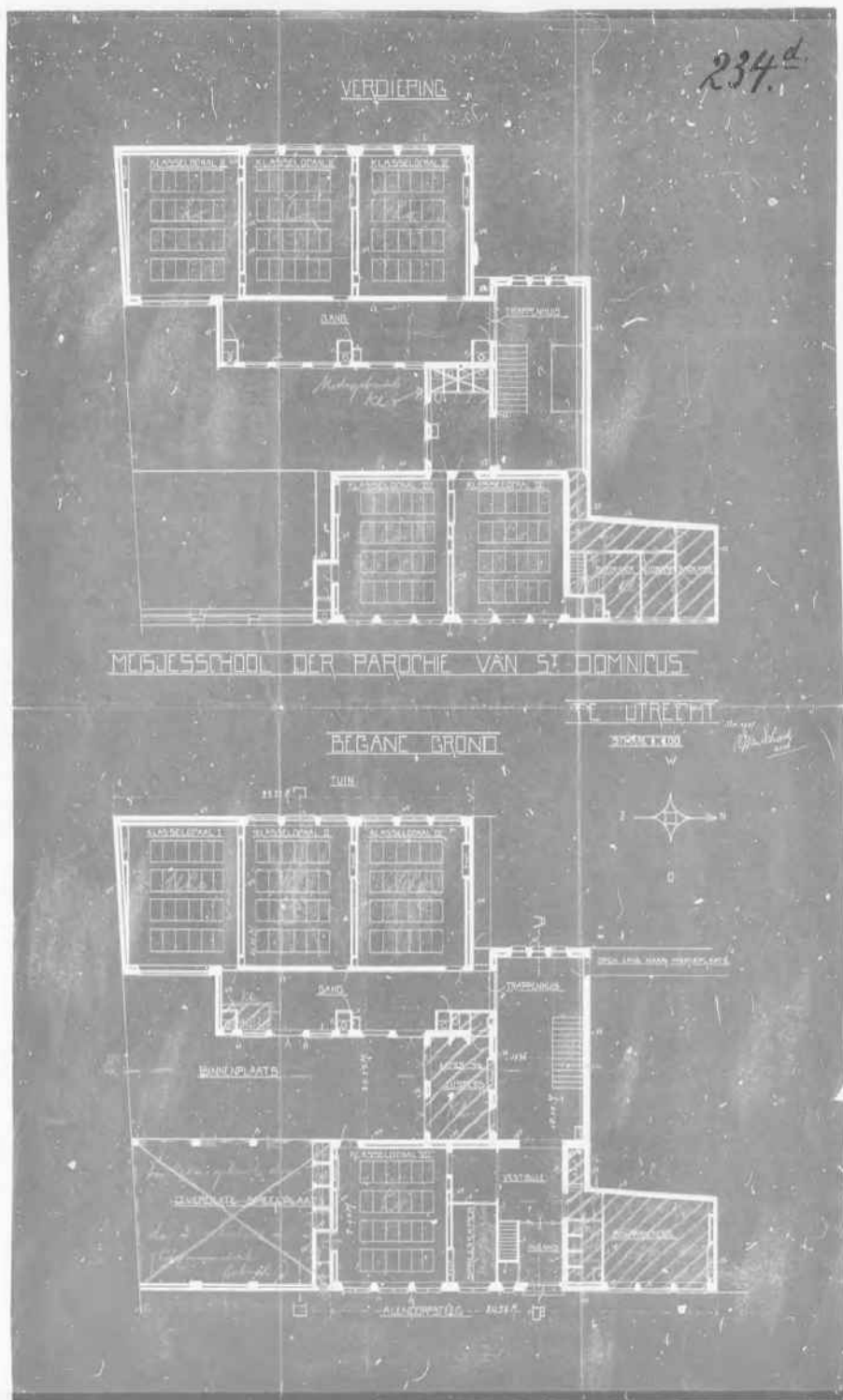






# bouwarchief

- 1907 - Meisjesschool der Parochie van St. Dominicus



1907

# bouwarchief

- 1907 - Meisjesschool der Parochie van St. Dominicus
- 1918 – (niet uitgevoerd) verbouwing school tot 'fröbelschool' ('teekenzalen' verdieping en optoppen hofvleugel



# bouwarchief

- 1907 - Meisjesschool der Parochie van St. Dominicus
- 1918 – (niet uitgevoerd) verbouwing school tot 'fröbelschool' ('teekenzalen' verdieping en optoppen hofvleugel)
- 1924 – verhoging dak 'gymlokaal'

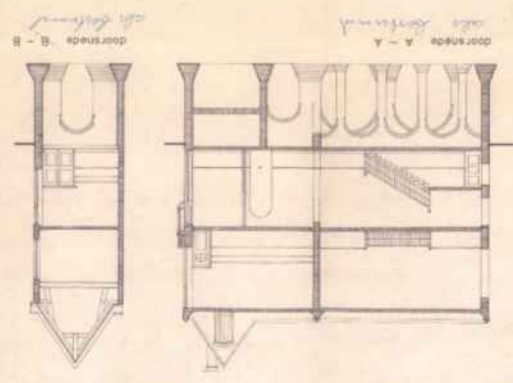
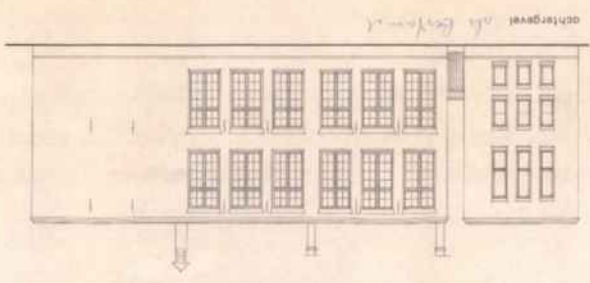
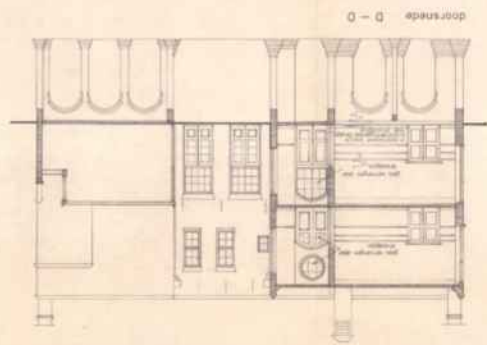
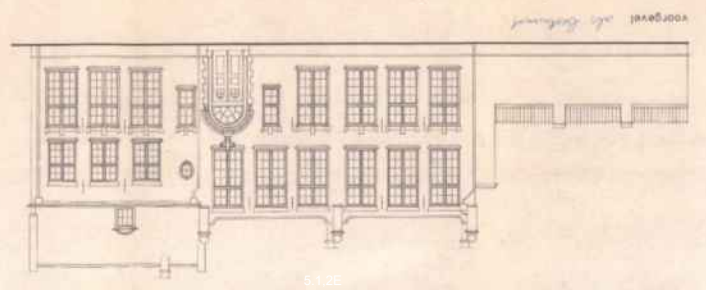
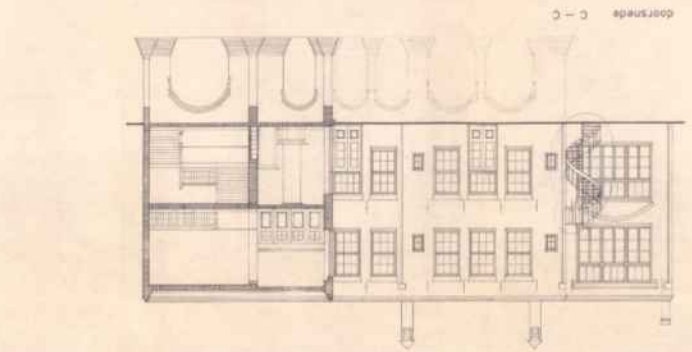


# 1924

# bouwarchief

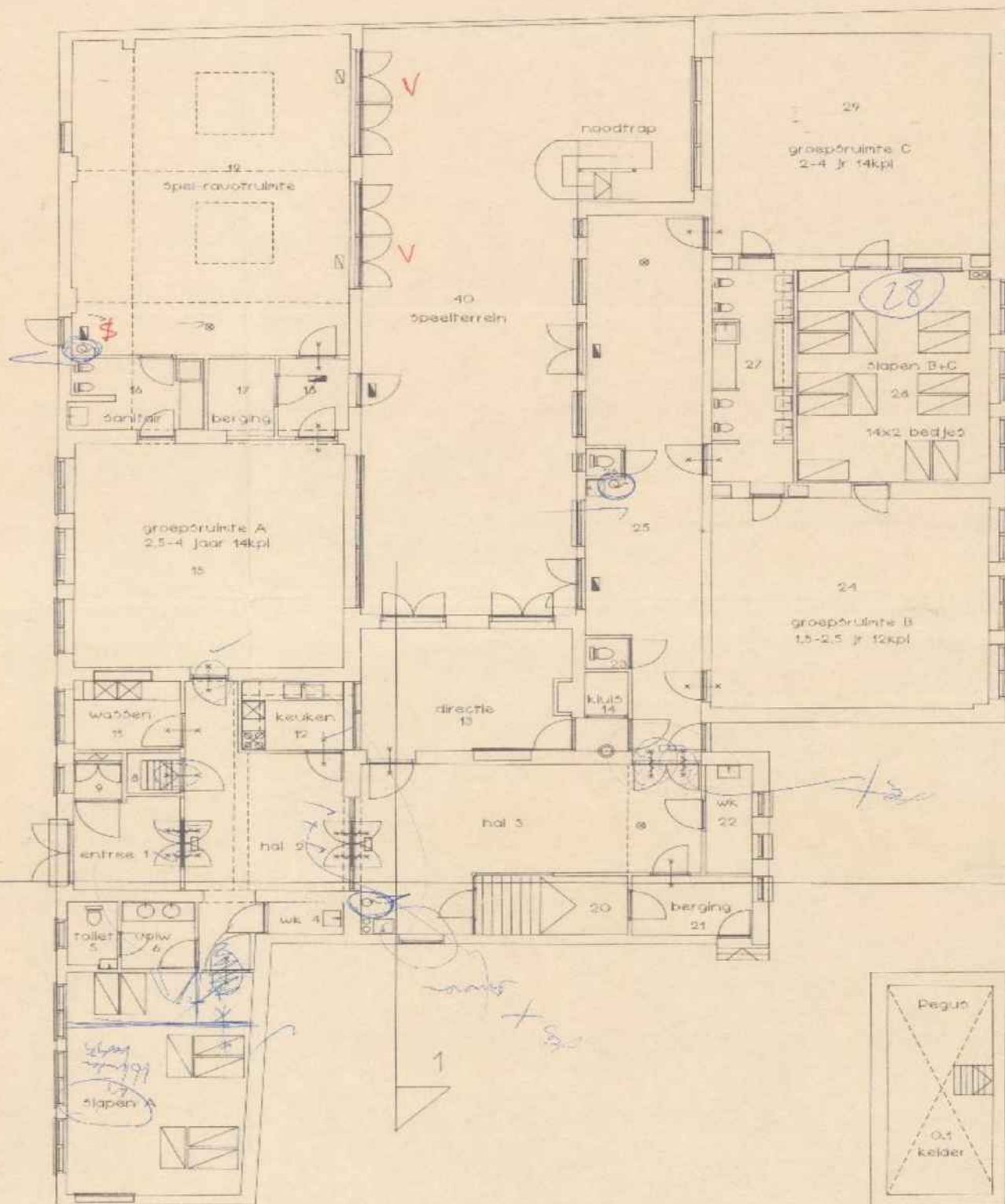
- 1907 - Meisjesschool der Parochie van St. Dominicus
- 1918 – (niet uitgevoerd) verbouwing school tot ‘fröbelschool’  
('tekenzalen' verdieping en optoppen hofvleugel
- 1924 – verhoging dak 'gymlokaal'
- 1975 – toevoegen kleedkamers bij gymzaal / maken groot lokaal 1<sup>e</sup>  
verdieping straatzijde / noodtrappenhuis



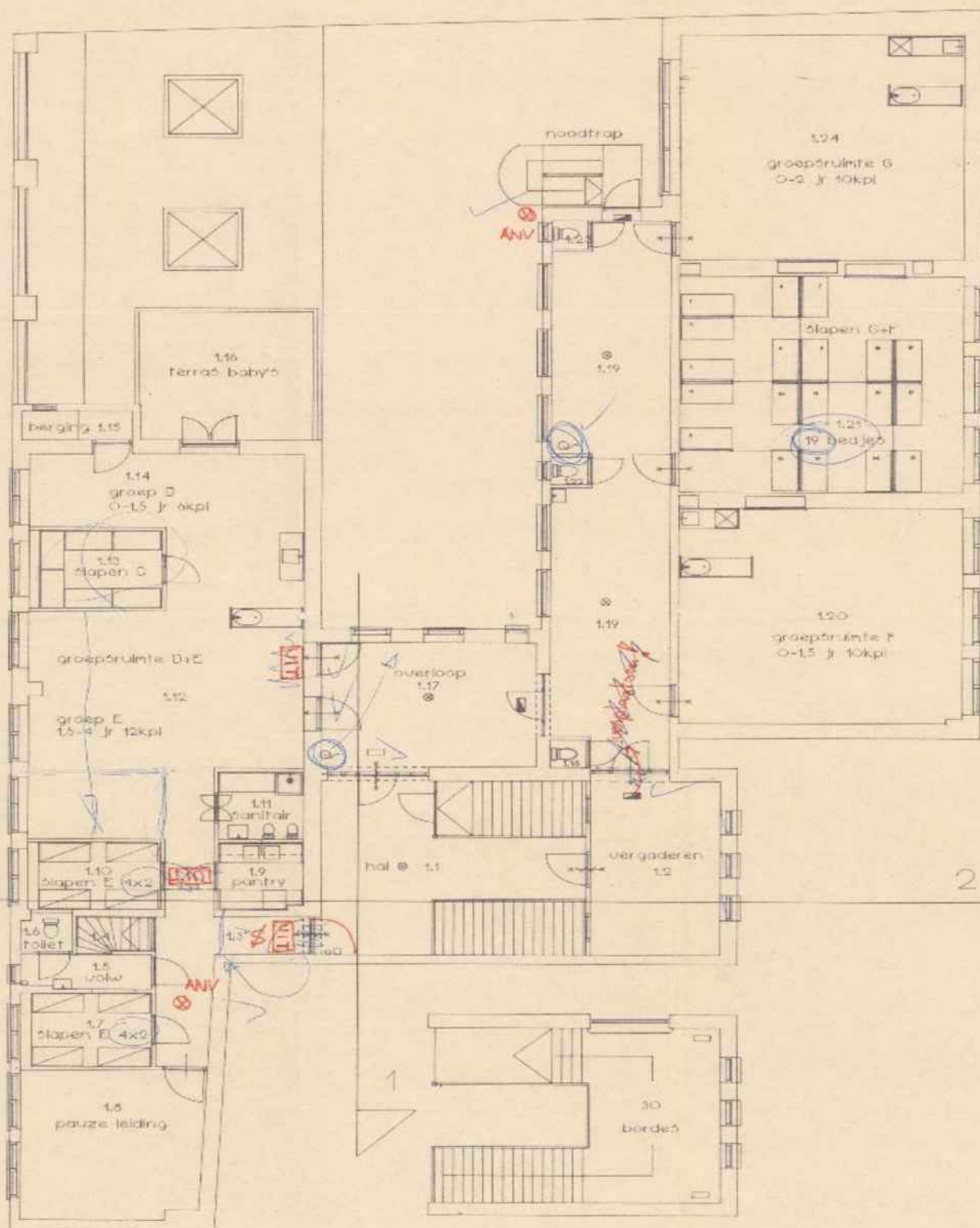


# bouwarchief

- 1907 - Meisjesschool der Parochie van St. Dominicus
- 1918 – (niet uitgevoerd) verbouwing school tot ‘fröbelschool’  
('teekenzalen' verdieping en optoppen hofvleugel)
- 1924 – verhoging dak 'gymlokaal'
- 1975 – toevoegen kleedkamers bij gymzaal / maken groot lokaal 1<sup>e</sup>  
verdieping straatzijde / noodtrappenhuis
- 1992 – verbouwing kinderdagverblijf 'Anansi'



BEGANEGROND NIEUW

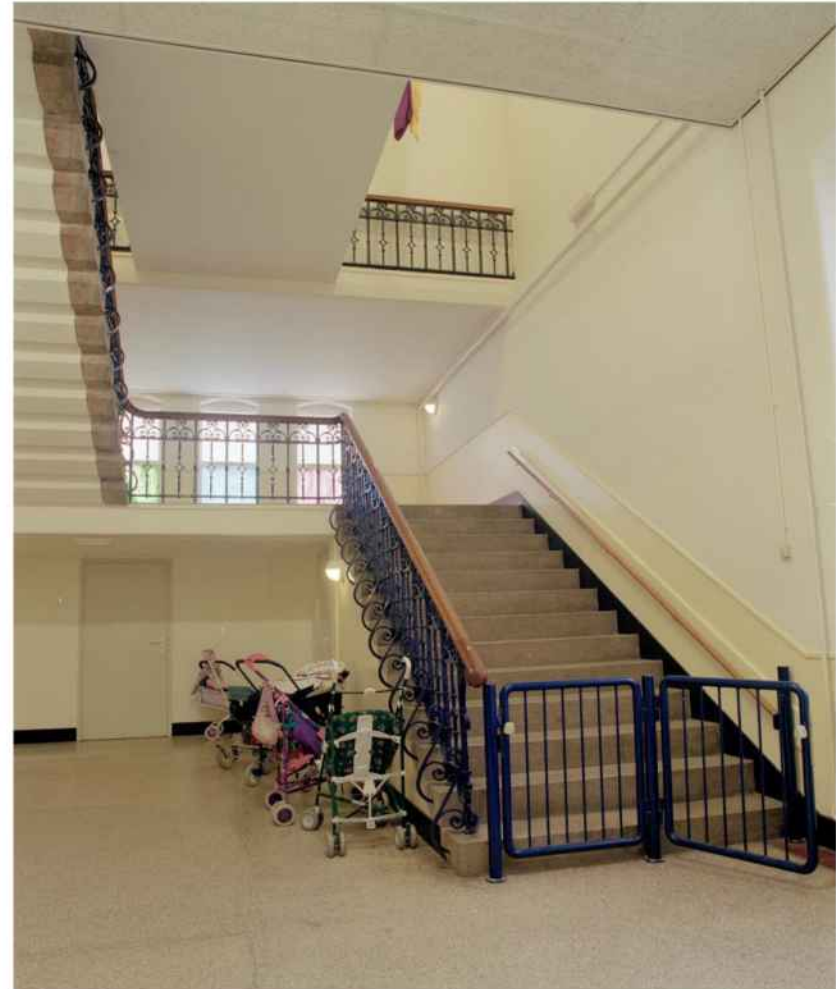


VERDIEPING NIEUW

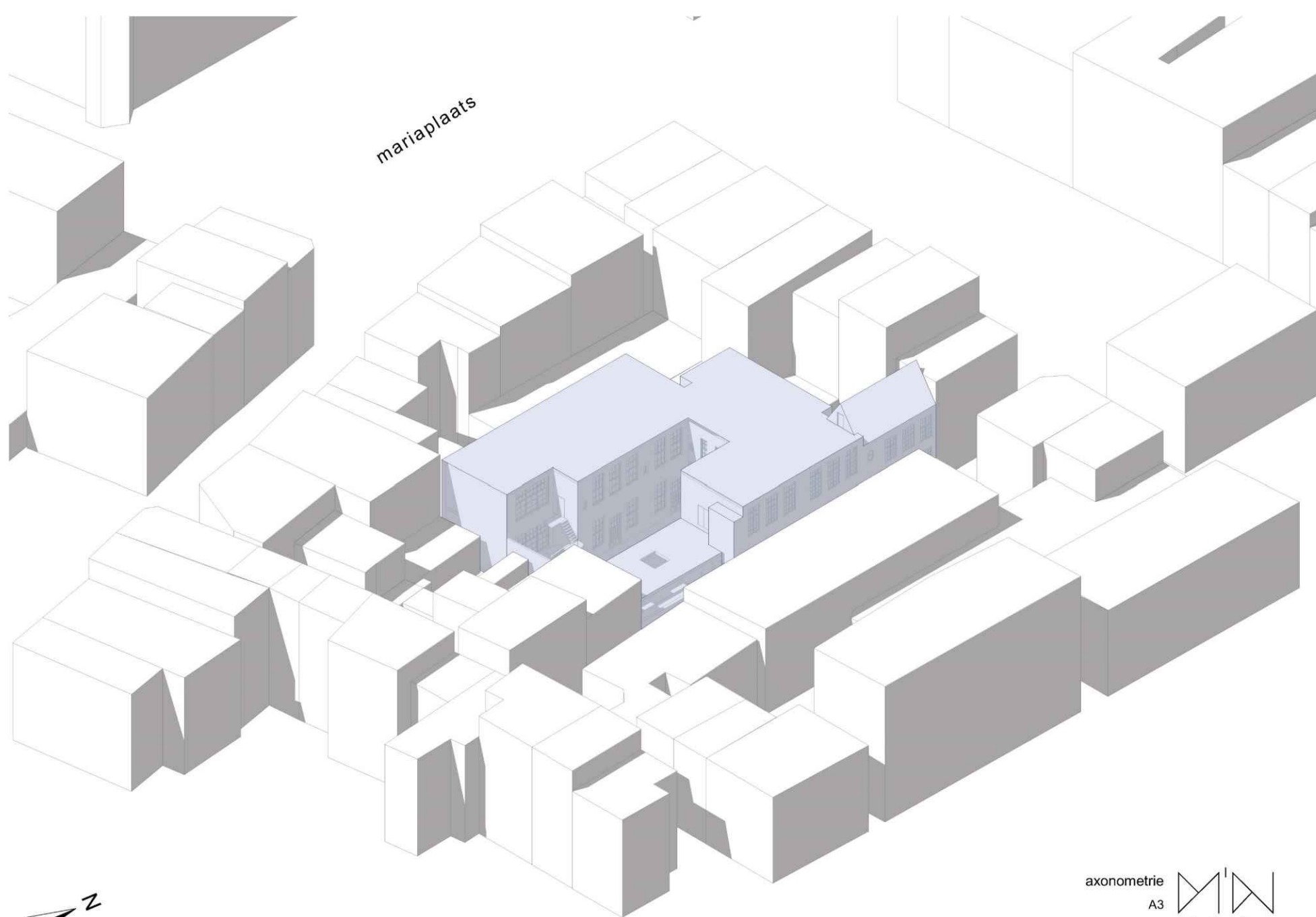


# Karakteristieken bestaande toestand

- bouwjaar 1907
- straatvleugel en binnenhof-vleugel
- centrale buitenruimte
- relatief veel verkeersruimte
- 'verborgen' in de stad
- hoge plafonds ivm oorspronkelijke schoolfunctie
- geen monument, wel karakteristiek







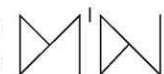
mariaplaats



axonometrie

A3

18-07-2022



M'n Architect









5.1,2E









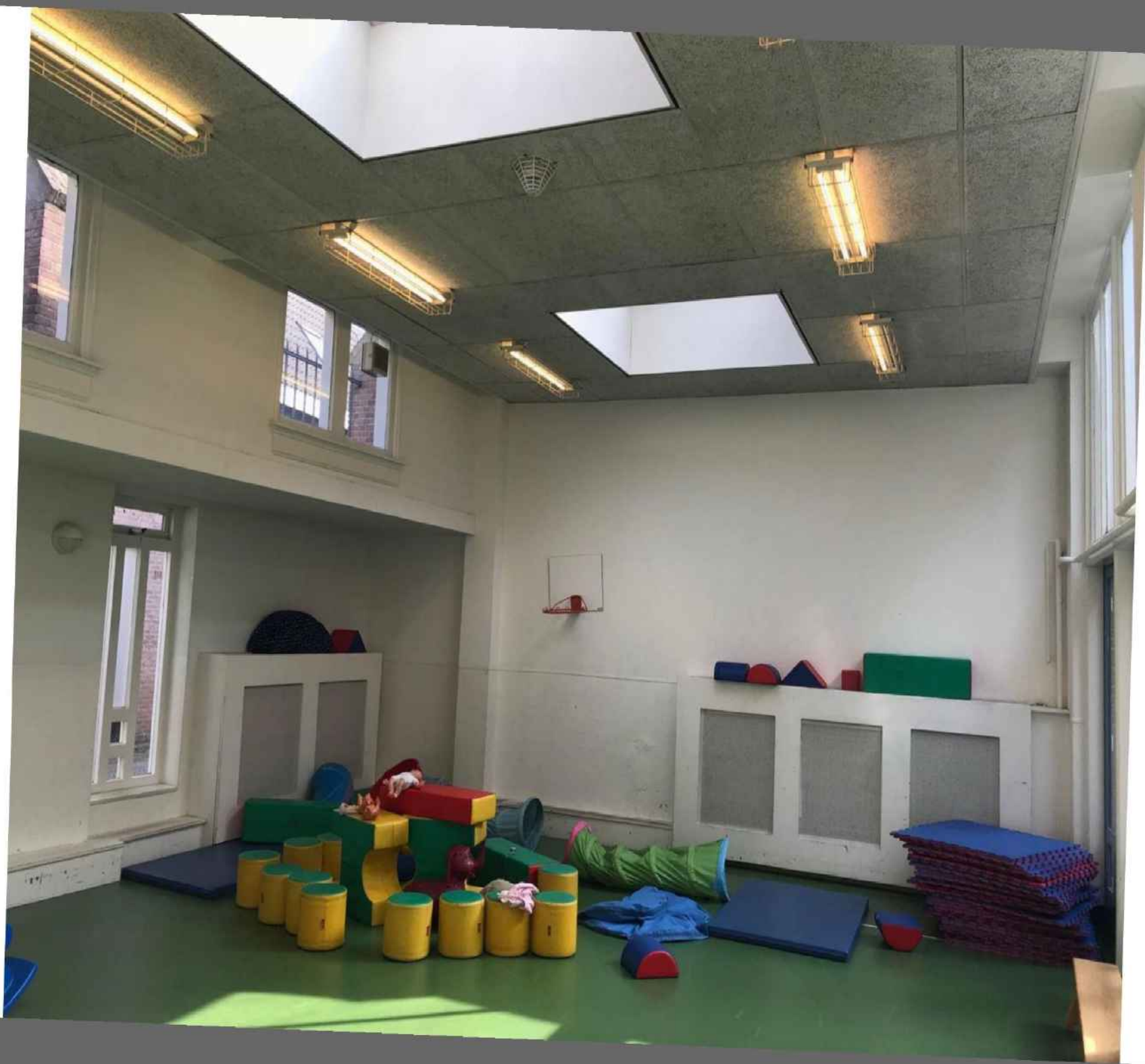














# wensen opdrachtgever

- ca. 18-20 zelfstandige studio's, voorzien van
  - badkamer met inloopdouche, toilet en wasmeubel
  - slaapruimte (op entresol)
  - compacte zithoek / eettafel
  - compacte keuken incl. kookplaat, kk+dv en evt. vaatwasser.
- een studentenwoning geschikt voor 3 studenten, met 3 slaap-/studeerkamers maar gedeelde woonkamer, keuken en badkamer
- een gemeenschappelijke ruimte met keuken
- een kantoor voor de beheerder (nabij entree)
- centraal in gebouw op diverse plaatsen wasmachines en drogers
- nader te bepalen ruimte voor bergruimte/fietsenstalling



# ontwerputgangspunten

- zoveel mogelijk aansluiten bij structuur gebouw
- gebouw waar mogelijk terugbrengen in oorspronkelijke staat
- ontmoeting tussen bewoners stimuleren
- interactie wonen <-> gemeenschappelijke ruimte stimuleren
- ruimtelijke, lichte appartementen



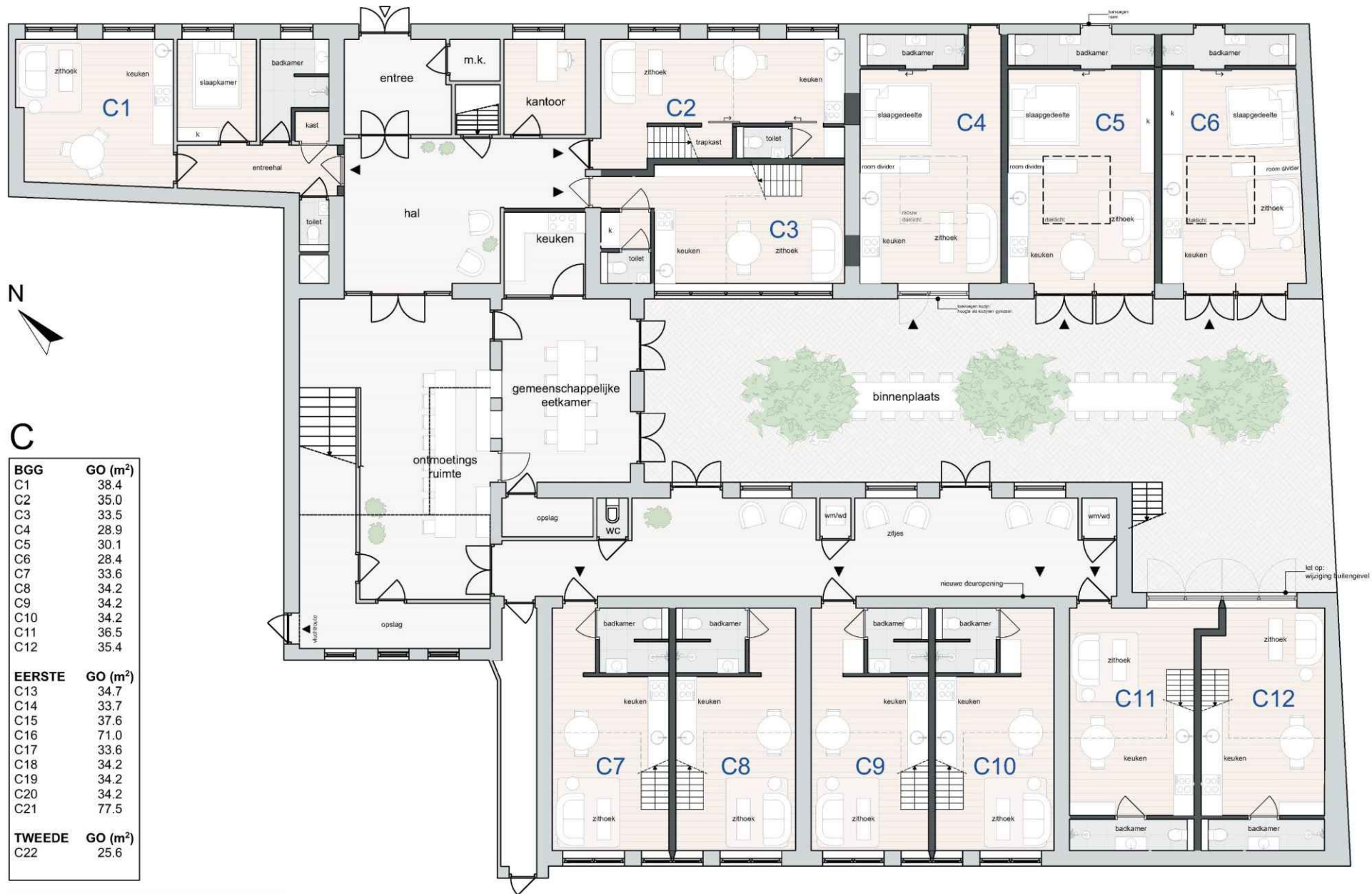


# eisen bouwbesluit (vlg. integraalomgevingsadvies.nl)

- Niveau: verbouw - 'veranderen' aanpassingen waarbij de contouren van het bouwwerk niet wijzigen (interne verbouwing).
- Rechtens verkregen niveau > moeilijk vast te stellen bij functiewijziging, dus ondergrens: eisen voor 'bestaande bouw'
- Eisen woningen:
  - Vluchtroutes belangrijk
  - Minimaal 10 m<sup>2</sup> verblijfsgebied
  - Ten minste één verblijfsruimte van 7,5 m<sup>2</sup> met breedte van 2,4 meter
  - Vrije hoogte verblijfsgebied/ruimte: minimaal 2,1 meter
  - Badkamer: minimaal 2 m hoog
  - Daglicht mag via via binnenkomen

plan C

(23 appartements)



|               |                |
|---------------|----------------|
| <b>C</b>      |                |
| <b>BGG</b>    | <b>GO (m²)</b> |
| C1            | 38.4           |
| C2            | 35.0           |
| C3            | 33.5           |
| C4            | 28.9           |
| C5            | 30.1           |
| C6            | 28.4           |
| C7            | 33.6           |
| C8            | 34.2           |
| C9            | 34.2           |
| C10           | 34.2           |
| C11           | 36.5           |
| C12           | 35.4           |
| <b>EERSTE</b> | <b>GO (m²)</b> |
| C13           | 34.7           |
| C14           | 33.7           |
| C15           | 37.6           |
| C16           | 71.0           |
| C17           | 33.6           |
| C18           | 34.2           |
| C19           | 34.2           |
| C20           | 34.2           |
| C21           | 77.5           |
| <b>TWEEDE</b> | <b>GO (m²)</b> |
| C22           | 25.6           |

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| <b>WOONLAAG</b>   | <b>AANTAL WONINGEN</b> |
| begane grond      | 12                     |
| eerste verdieping | 9                      |
| tweede verdieping | 1                      |
| totaal            | 22                     |



begane grond - variant C

schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

21-07-2022

M'n Architect



C

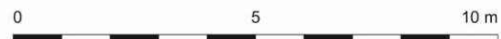
| BGG | GO (m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------|
| C1  | 38.4                 |
| C2  | 35.0                 |
| C3  | 33.5                 |
| C4  | 28.9                 |
| C5  | 30.1                 |
| C6  | 28.4                 |
| C7  | 33.6                 |
| C8  | 34.2                 |
| C9  | 34.2                 |
| C10 | 34.2                 |
| C11 | 36.5                 |
| C12 | 35.4                 |

| EERSTE | GO (m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------------------|
| C13    | 34.7                 |
| C14    | 33.7                 |
| C15    | 37.6                 |
| C16    | 71.0                 |
| C17    | 33.6                 |
| C18    | 34.2                 |
| C19    | 34.2                 |
| C20    | 34.2                 |
| C21    | 77.5                 |

| TWEDE | GO (m <sup>2</sup> ) |
|-------|----------------------|
| C22   | 25.6                 |

| WOONLAAG          | AANTAL WONINGEN |
|-------------------|-----------------|
| begane grond      | 12              |
| eerste verdieping | 9               |
| tweede verdieping | 1               |
| totaal            | 22              |

indeling als begane grond



eerste verdieping - variant C

schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

21-07-2022

M'n Architect



C

| BGG | GO (m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------|
| C1  | 38.4                 |
| C2  | 35.0                 |
| C3  | 33.5                 |
| C4  | 28.9                 |
| C5  | 30.1                 |
| C6  | 28.4                 |
| C7  | 33.6                 |
| C8  | 34.2                 |
| C9  | 34.2                 |
| C10 | 34.2                 |
| C11 | 36.5                 |
| C12 | 35.4                 |

| EERSTE | GO (m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------------------|
| C13    | 34.7                 |
| C14    | 33.7                 |
| C15    | 37.6                 |
| C16    | 71.0                 |
| C17    | 33.6                 |
| C18    | 34.2                 |
| C19    | 34.2                 |
| C20    | 34.2                 |
| C21    | 77.5                 |

| TWEEDE | GO (m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------------------|
| C22    | 25.6                 |

| WOONLAAG          | AANTAL WONINGEN |
|-------------------|-----------------|
| begane grond      | 12              |
| eerste verdieping | 9               |
| tweede verdieping | 1               |
| totaal            | 22              |

indeling als begane grond



eerste verdieping - variant C

schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

21-07-2022

M'n Architect





**C**

| BGG | GO (m²) |
|-----|---------|
| C1  | 38.4    |
| C2  | 35.0    |
| C3  | 33.5    |
| C4  | 28.9    |
| C5  | 30.1    |
| C6  | 28.4    |
| C7  | 33.6    |
| C8  | 34.2    |
| C9  | 34.2    |
| C10 | 34.2    |
| C11 | 36.5    |
| C12 | 35.4    |

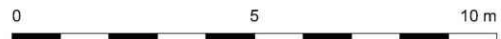
| EERSTE | GO (m²) |
|--------|---------|
| C13    | 34.7    |
| C14    | 33.7    |
| C15    | 37.6    |
| C16    | 71.0    |
| C17    | 33.6    |
| C18    | 34.2    |
| C19    | 34.2    |
| C20    | 34.2    |
| C21    | 77.5    |

| TWEEDE | GO (m²) |
|--------|---------|
| C22    | 25.6    |

| WOONLAAG          | AANTAL WONINGEN |
|-------------------|-----------------|
| begane grond      | 12              |
| eerste verdieping | 9               |
| tweede verdieping | 1               |
| totaal            | 22              |

indeling als begane grond



eerste verdieping entresols - variant C

schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

21-07-2022

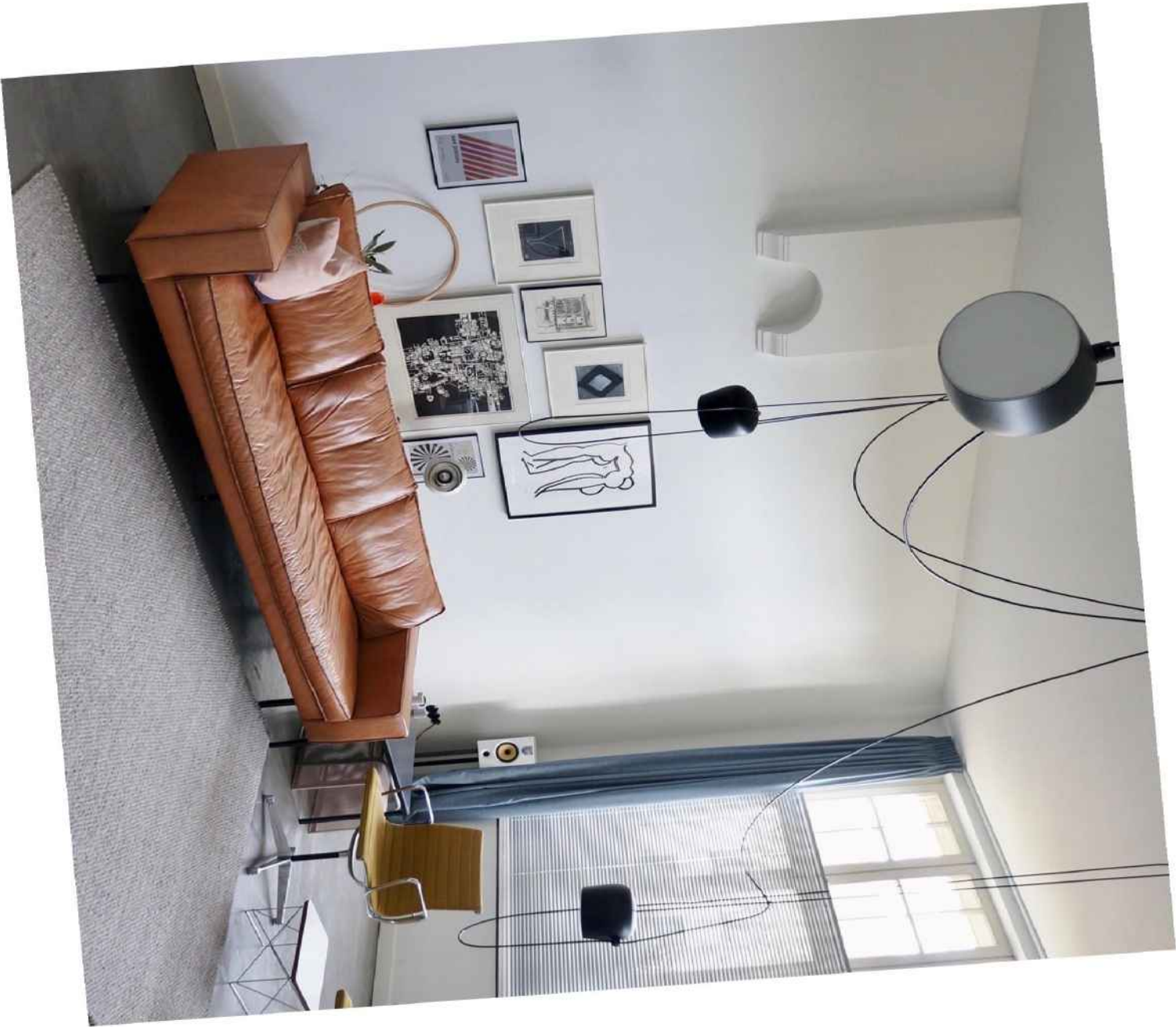


# referentiebeelden



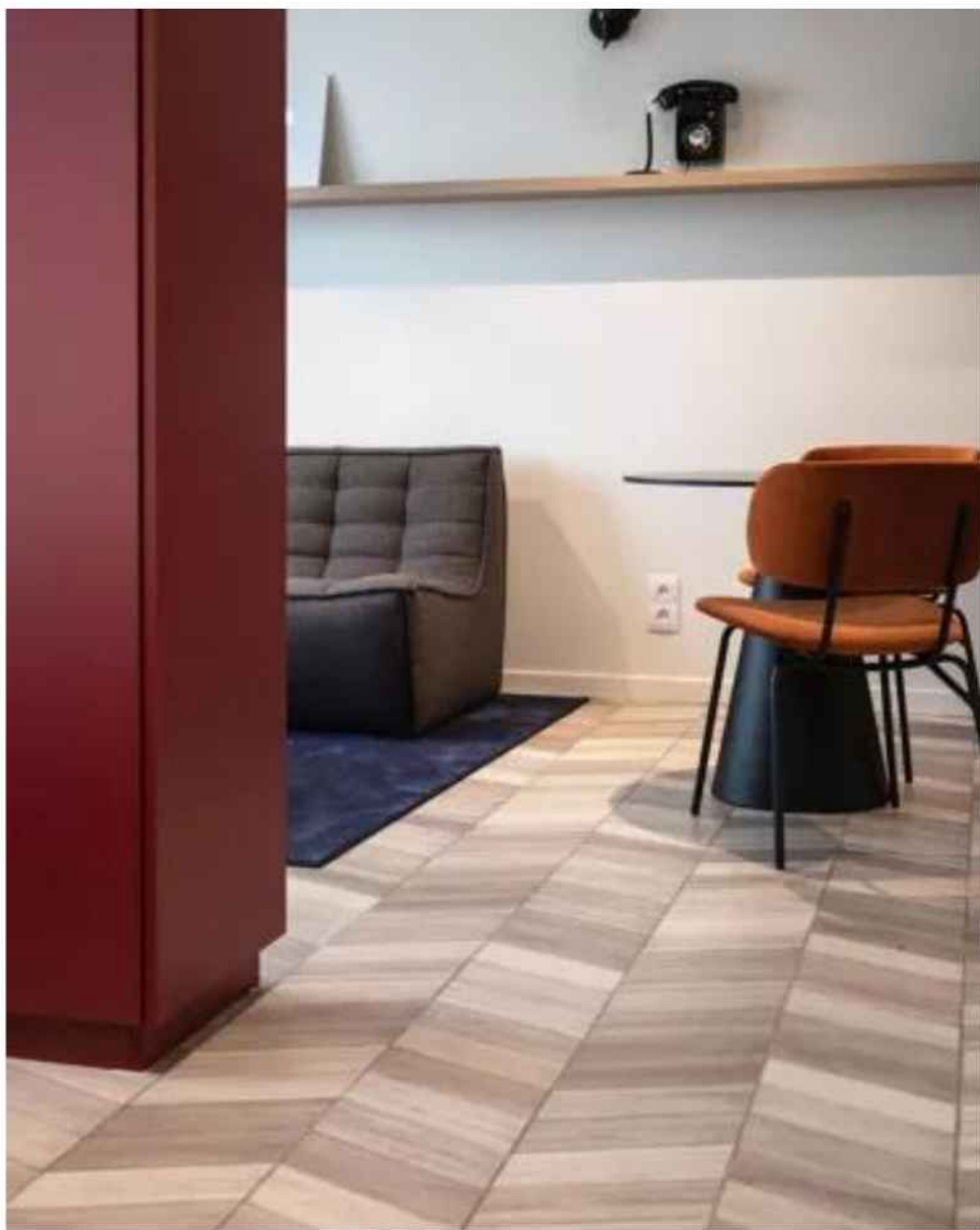


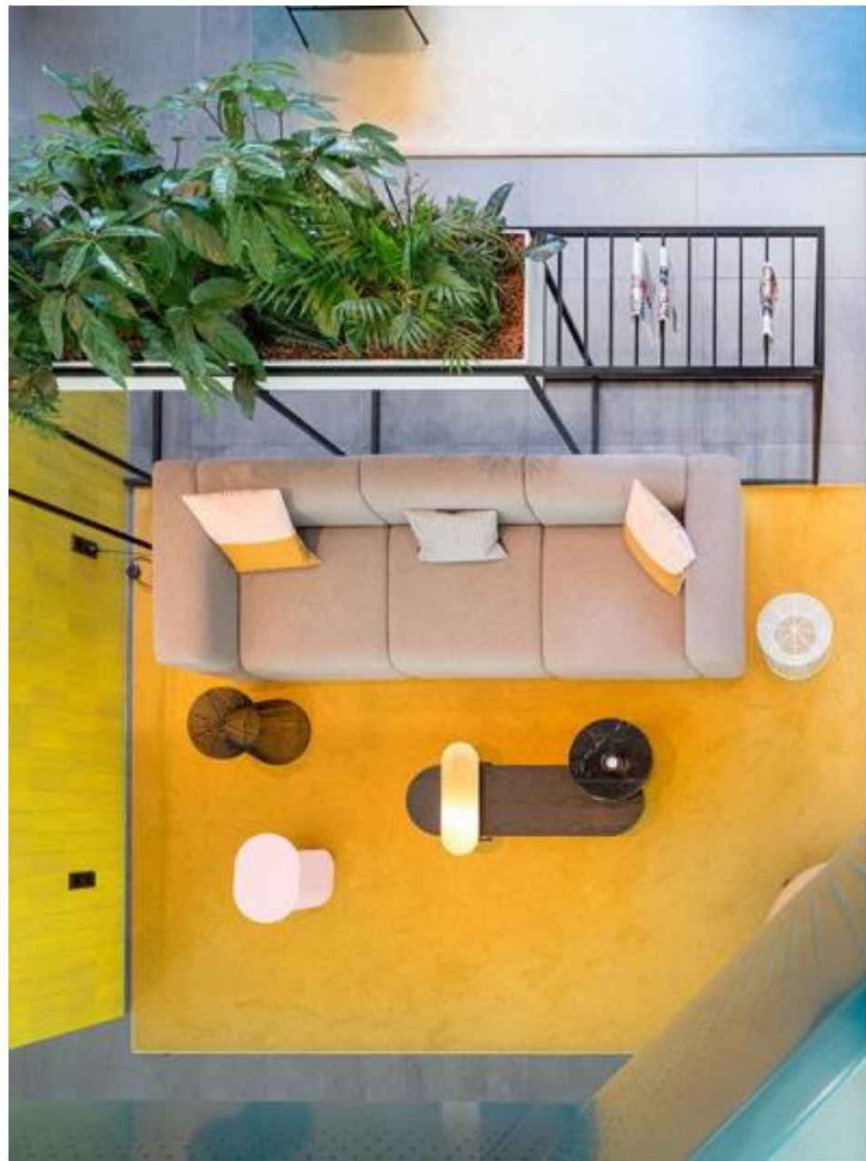
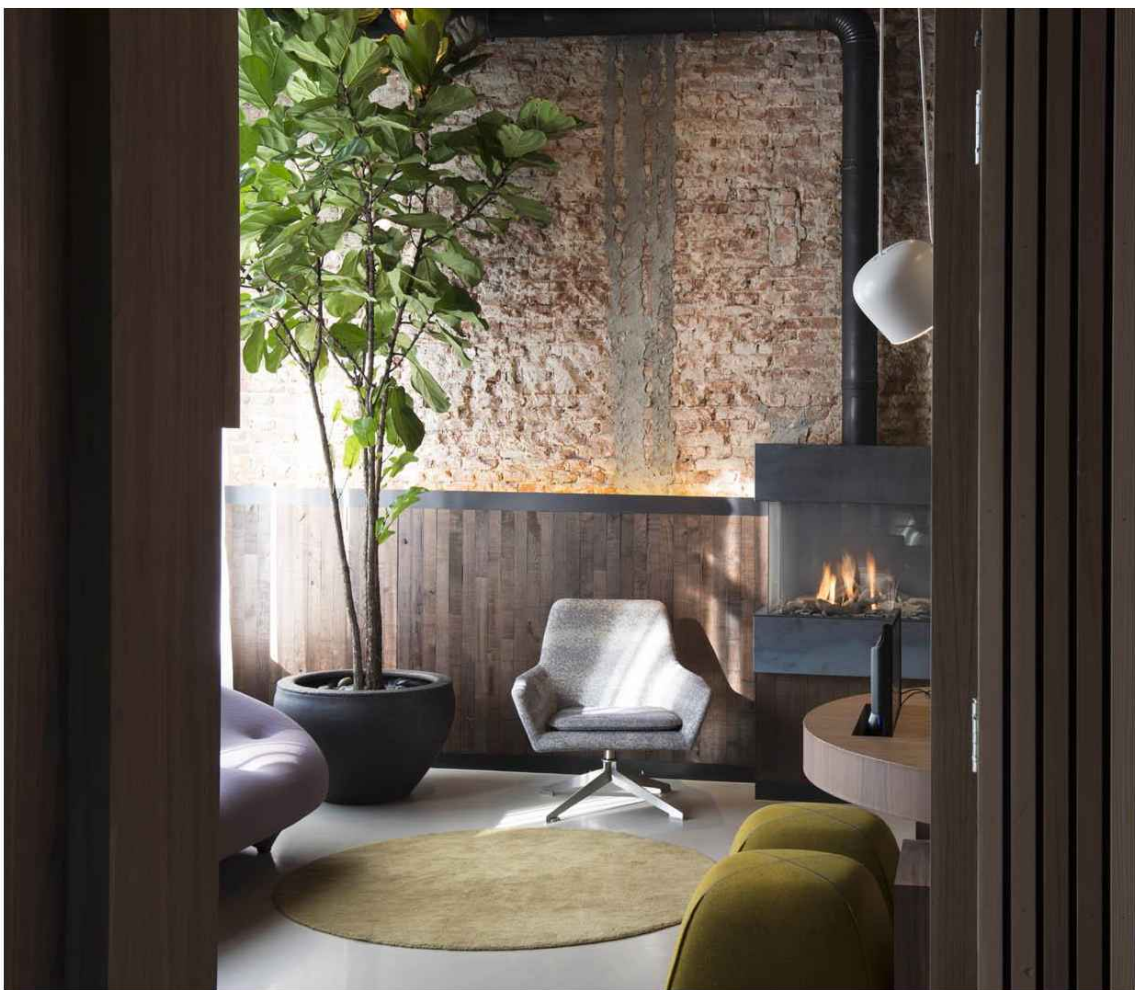




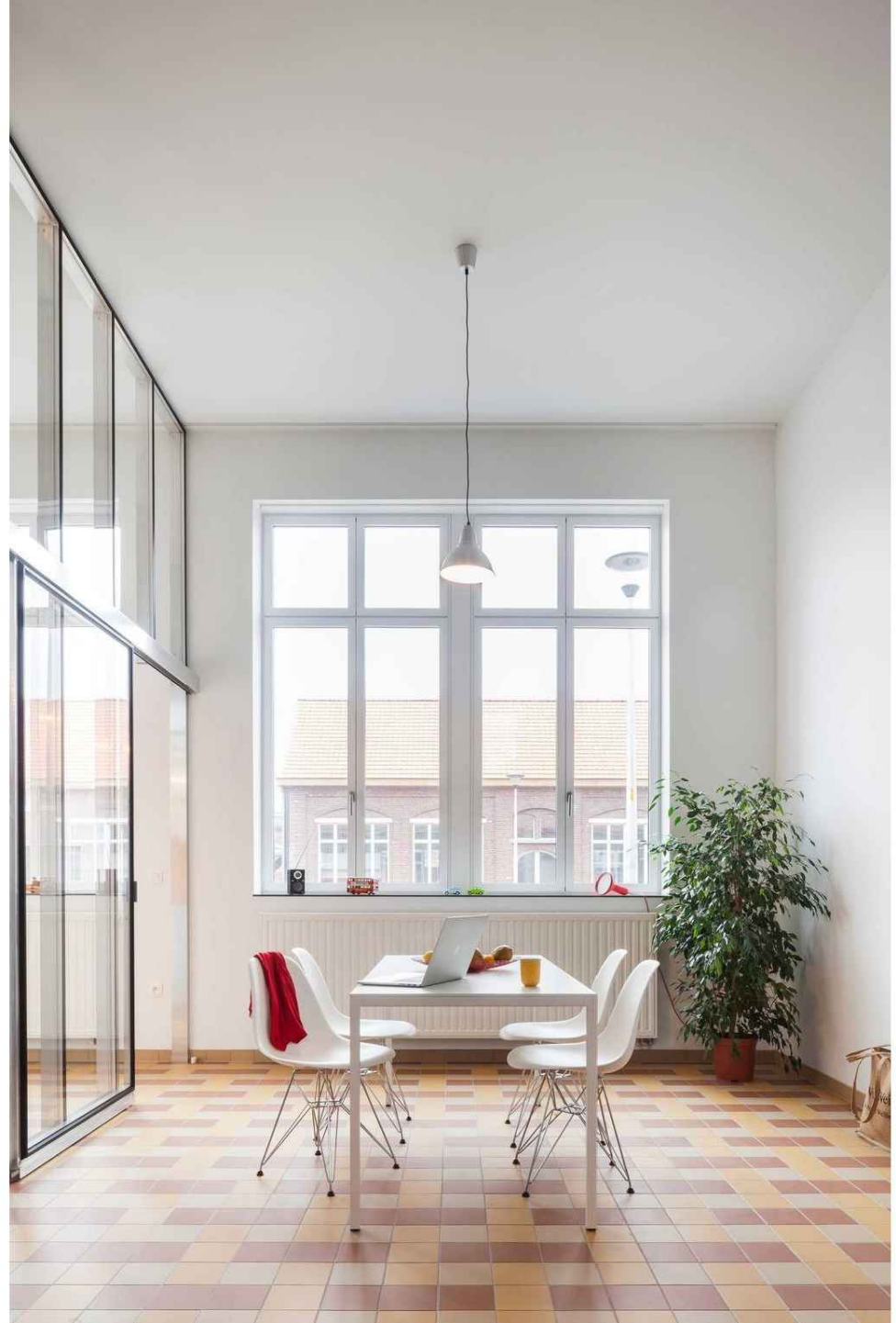












# voorontwerp herbestemming Alendorpstraat 7 Utrecht

opdrachtgever: Roemrijck

26 juli 2022



herbestemming school

Alendorpstraat 7 te Utrecht



voorontwerp

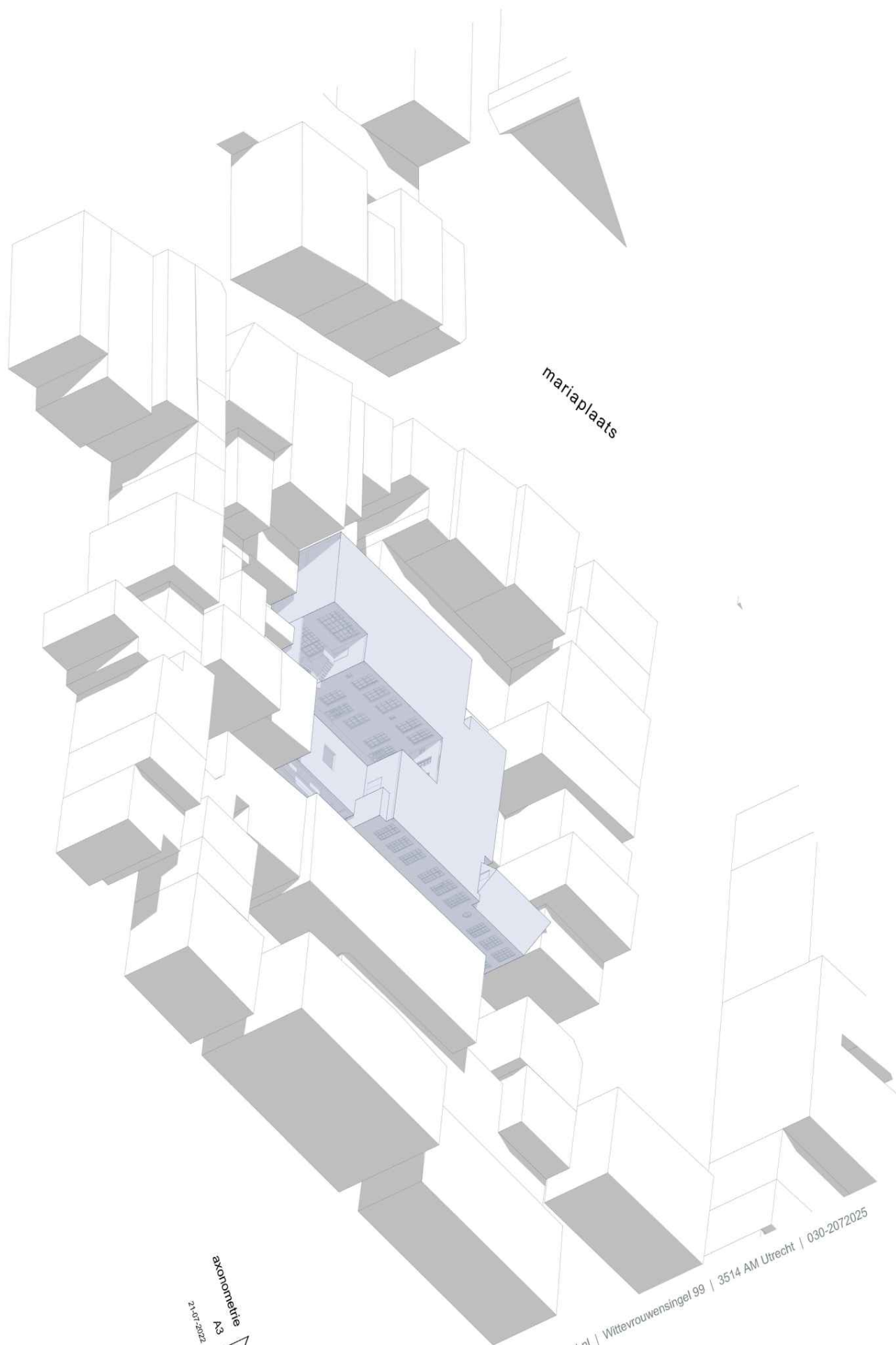
donderdag 21 juli 2022





- meerdere bouwlagen
- één bouwlaag
- Alendorpstraat 7
- vluchtroutes

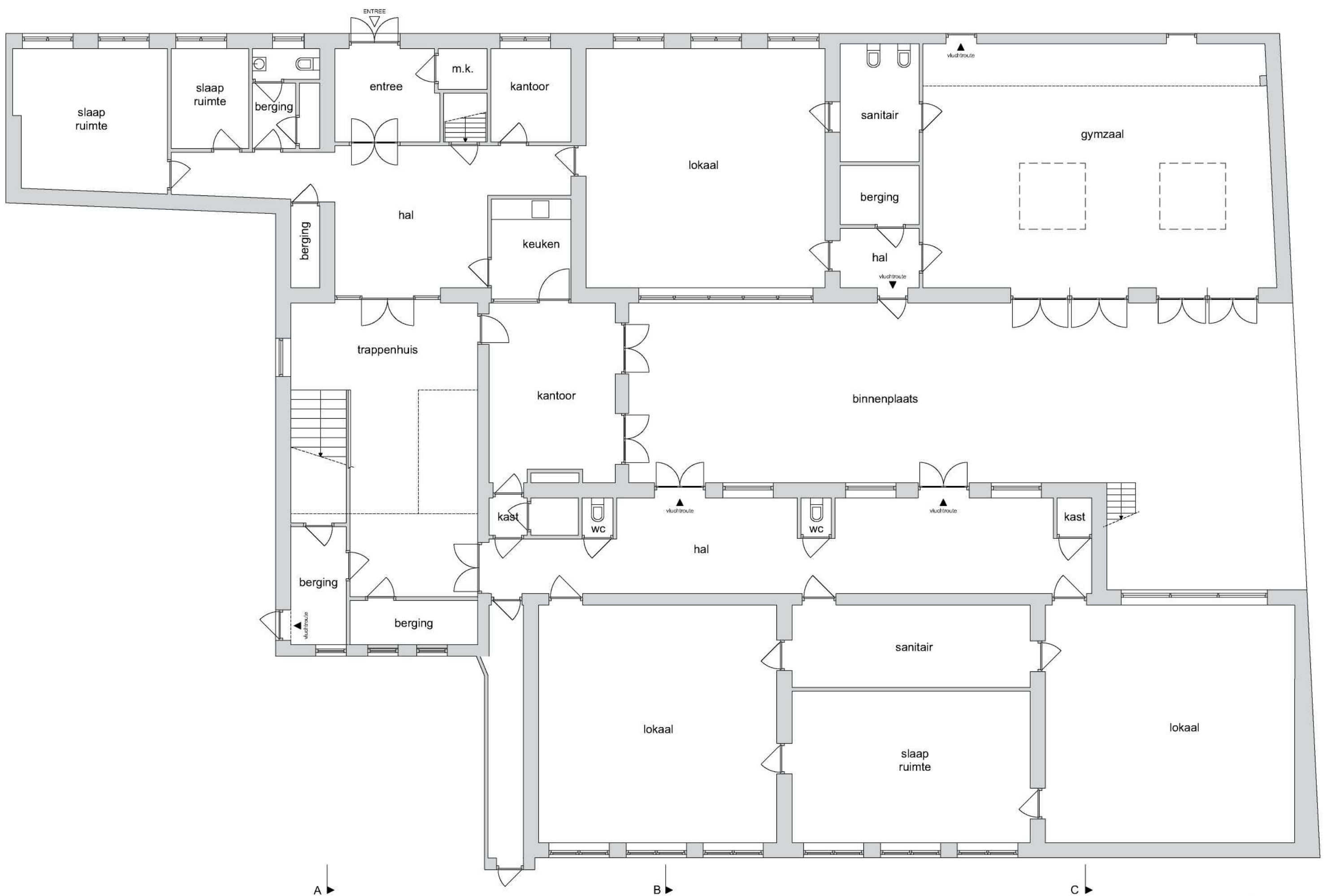




mariaplaats

axonomie  
A3  
21-07-2022  
M'n Architect

Alendorpstraat 7 te Utrecht | voorontwerp | [www.mn-architect.nl](http://www.mn-architect.nl) | Wittevrouwensingel 99 | 3514 AM Utrecht | 030-2072025



A

B

C



begane grond - bestaand  
schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

21-07-2022





A

B

C



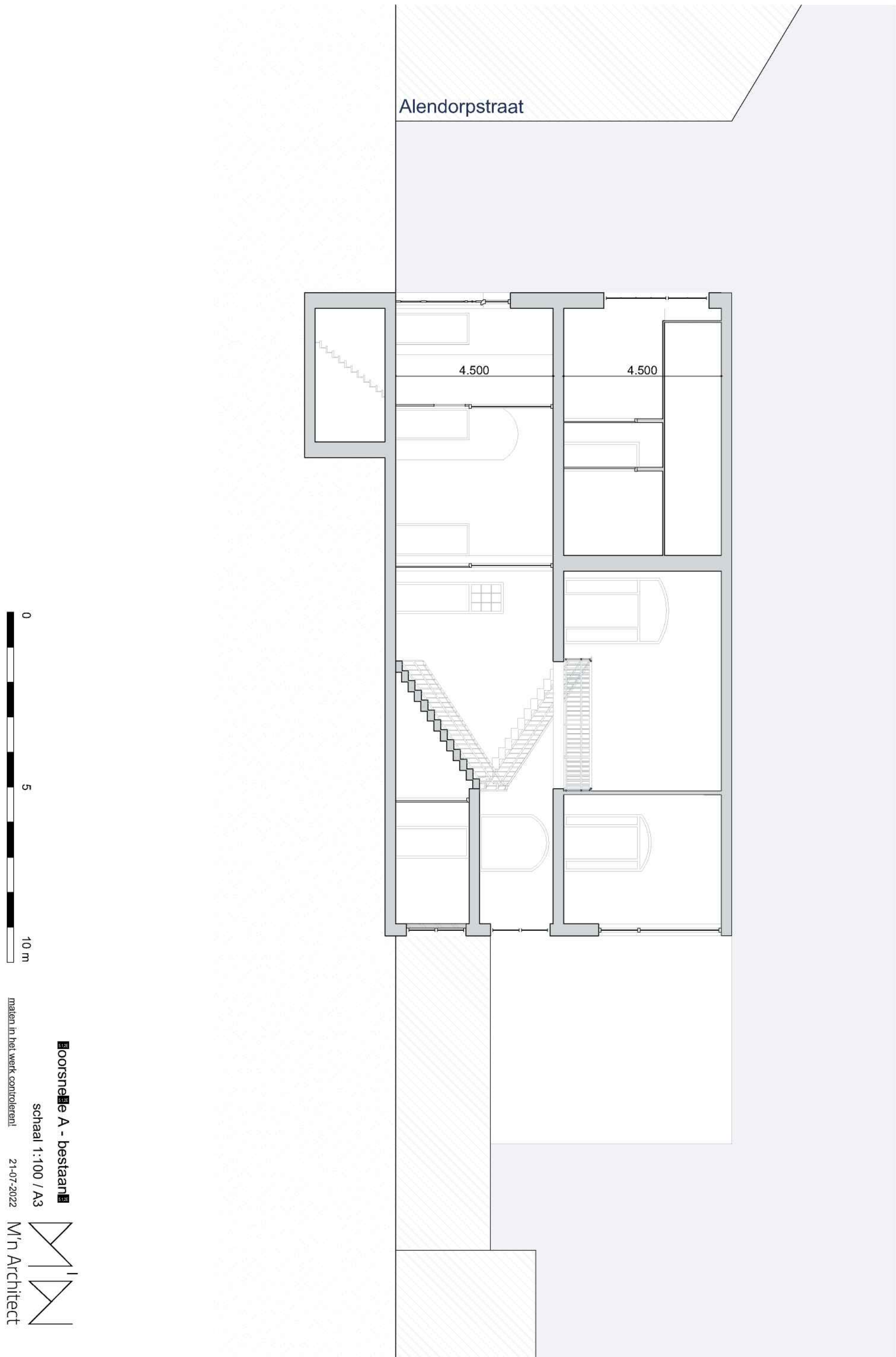
eerste verdieping - bestaand  
schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

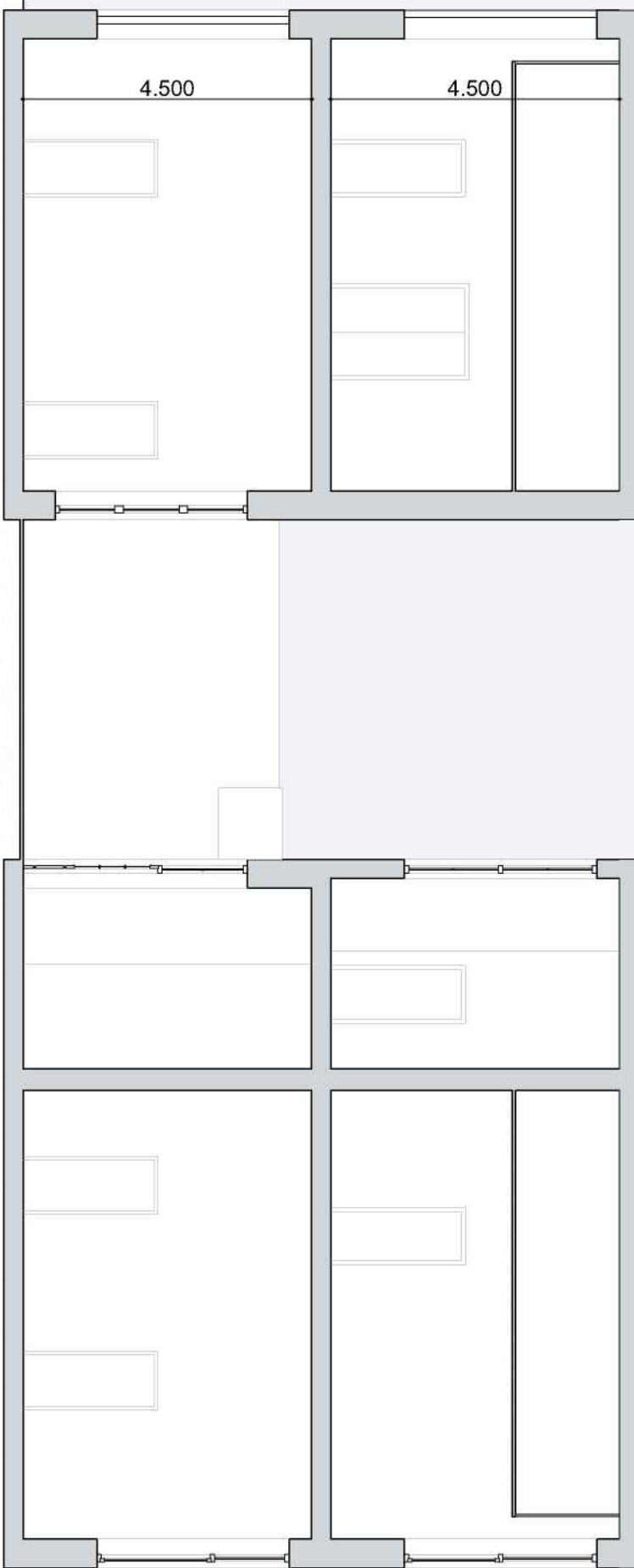
21-07-2022







Alendorpstraat

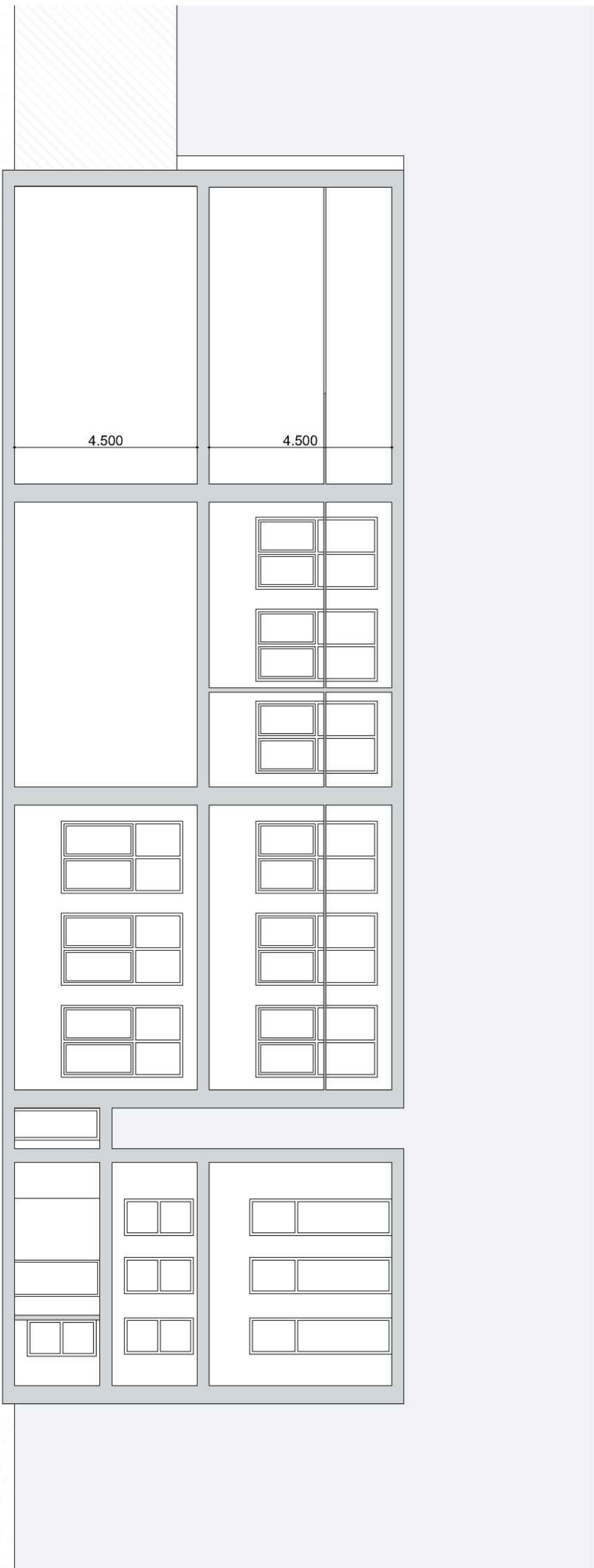


Doorsnede B - bestand

schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren! 21-07-2022

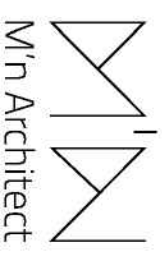




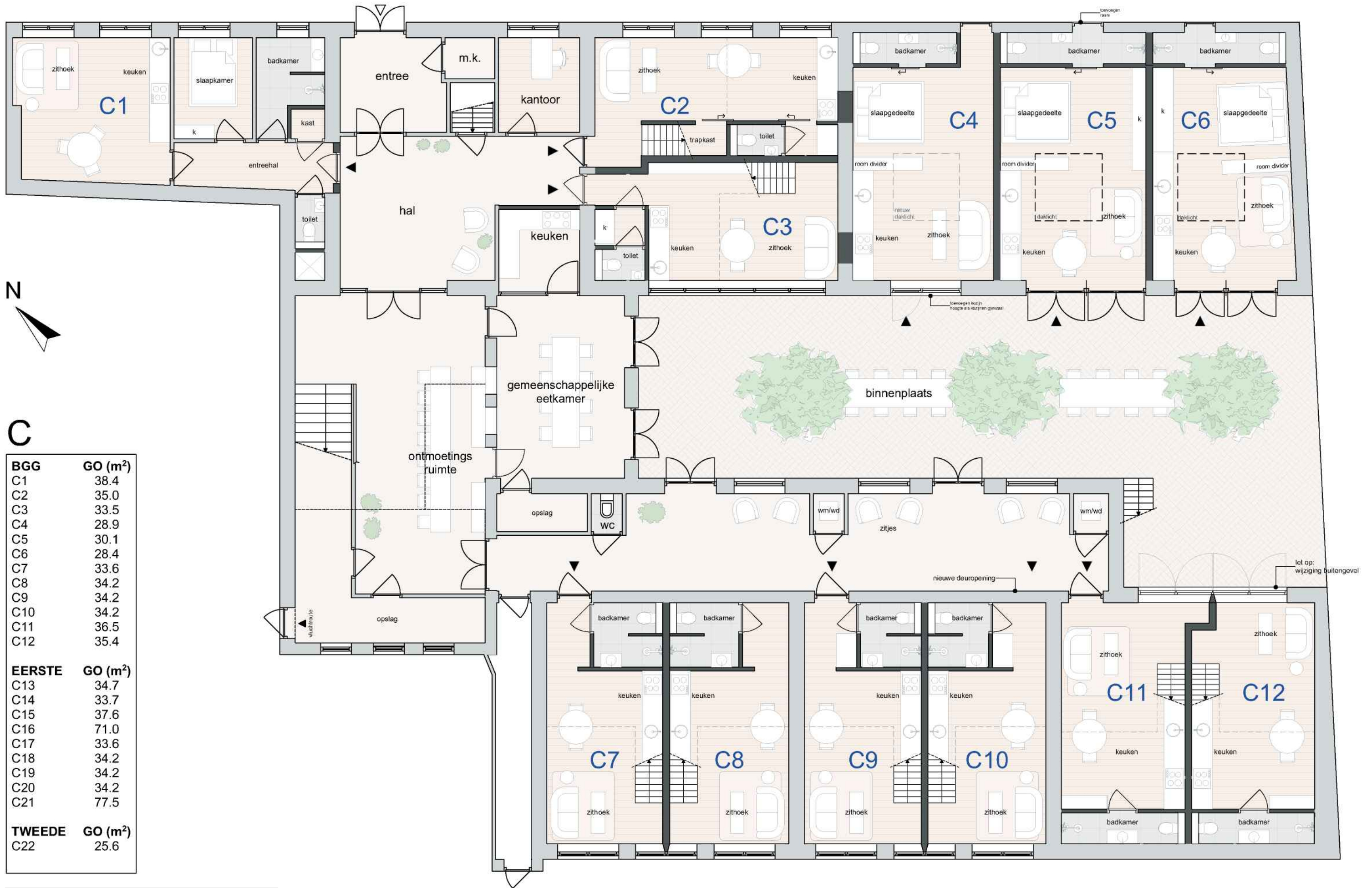
doorsnede C - bestand

schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren! 21-07-2022







| BGG | GO (m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------|
| C1  | 38.4                 |
| C2  | 35.0                 |
| C3  | 33.5                 |
| C4  | 28.9                 |
| C5  | 30.1                 |
| C6  | 28.4                 |
| C7  | 33.6                 |
| C8  | 34.2                 |
| C9  | 34.2                 |
| C10 | 34.2                 |
| C11 | 36.5                 |
| C12 | 35.4                 |

| EERSTE | GO (m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------------------|
| C13    | 34.7                 |
| C14    | 33.7                 |
| C15    | 37.6                 |
| C16    | 71.0                 |
| C17    | 33.6                 |
| C18    | 34.2                 |
| C19    | 34.2                 |
| C20    | 34.2                 |
| C21    | 77.5                 |

| TWEEDE | GO (m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------------------|
| C22    | 25.6                 |

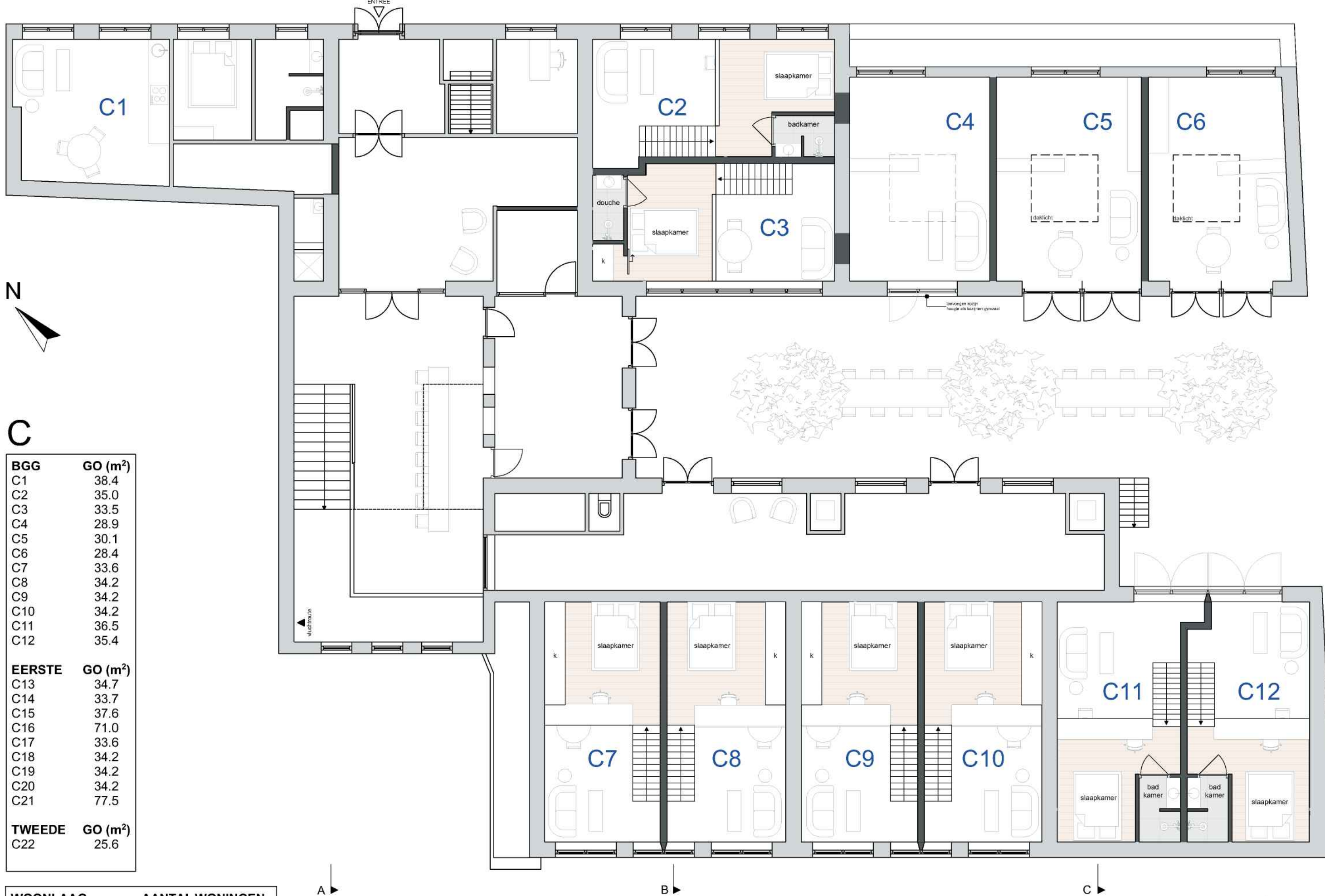
| WOONLAAG          | AANTAL WONINGEN |
|-------------------|-----------------|
| begane grond      | 12              |
| eerste verdieping | 9               |
| tweede verdieping | 1               |
| totaal            | 22              |



begane grond - variant C  
 schaal 1:100 / A3  
 maten in het werk controleren!  
 21-07-2022







| C       |         |
|---------|---------|
| BGG     | GO (m²) |
| C1      | 38.4    |
| C2      | 35.0    |
| C3      | 33.5    |
| C4      | 28.9    |
| C5      | 30.1    |
| C6      | 28.4    |
| C7      | 33.6    |
| C8      | 34.2    |
| C9      | 34.2    |
| C10     | 34.2    |
| C11     | 36.5    |
| C12     | 35.4    |
| EERSTE  |         |
| GO (m²) |         |
| C13     | 34.7    |
| C14     | 33.7    |
| C15     | 37.6    |
| C16     | 71.0    |
| C17     | 33.6    |
| C18     | 34.2    |
| C19     | 34.2    |
| C20     | 34.2    |
| C21     | 77.5    |
| TWEEDE  |         |
| GO (m²) |         |
| C22     | 25.6    |

| WOONLAAG          | AANTAL WONINGEN |
|-------------------|-----------------|
| begane grond      | 12              |
| eerste verdieping | 9               |
| tweede verdieping | 1               |
| totaal            | 22              |

begane grond entresols - variant C  
schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren! 21-07-2022





indeling als begane grond

| WOONLAAG          | AANTAL WONINGEN |
|-------------------|-----------------|
| begane grond      | 12              |
| eerste verdieping | 9               |
| tweede verdieping | 1               |
| totaal            | 22              |



eerste verdieping - variant C

schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

21-07-2022







C

| BGG    | GO (m²) |
|--------|---------|
| C1     | 38.4    |
| C2     | 35.0    |
| C3     | 33.5    |
| C4     | 28.9    |
| C5     | 30.1    |
| C6     | 28.4    |
| C7     | 33.6    |
| C8     | 34.2    |
| C9     | 34.2    |
| C10    | 34.2    |
| C11    | 36.5    |
| C12    | 35.4    |
| EERSTE | GO (m²) |
| C13    | 34.7    |
| C14    | 33.7    |
| C15    | 37.6    |
| C16    | 71.0    |
| C17    | 33.6    |
| C18    | 34.2    |
| C19    | 34.2    |
| C20    | 34.2    |
| C21    | 77.5    |
| TWEEDE | GO (m²) |
| C22    | 25.6    |

| WOONLAAG          | AANTAL WONINGEN |
|-------------------|-----------------|
| begane grond      | 12              |
| eerste verdieping | 9               |
| tweede verdieping | 1               |
| totaal            | 22              |

indeling als begane grond



eerste verdieping entresols - variant C  
 schaal 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

21-07-2022







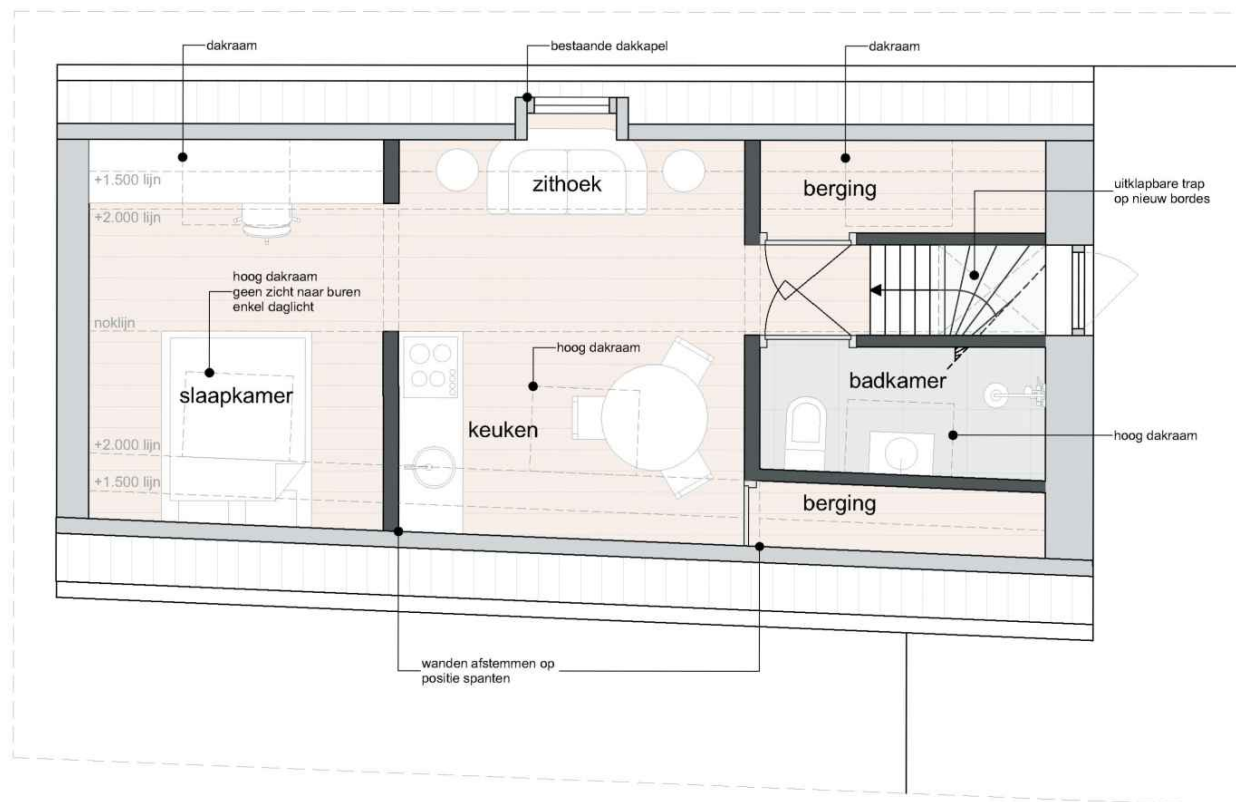
C

| BGG | GO (m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------|
| C1  | 38.4                 |
| C2  | 35.0                 |
| C3  | 33.5                 |
| C4  | 28.9                 |
| C5  | 30.1                 |
| C6  | 28.4                 |
| C7  | 33.6                 |
| C8  | 34.2                 |
| C9  | 34.2                 |
| C10 | 34.2                 |
| C11 | 36.5                 |
| C12 | 35.4                 |

| EERSTE | GO (m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------------------|
| C13    | 34.7                 |
| C14    | 33.7                 |
| C15    | 37.6                 |
| C16    | 71.0                 |
| C17    | 33.6                 |
| C18    | 34.2                 |
| C19    | 34.2                 |
| C20    | 34.2                 |
| C21    | 77.5                 |

| TWEEDE | GO (m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------------------|
| C22    | 25.6                 |

| WOONLAAG          | AANTAL WONINGEN |
|-------------------|-----------------|
| begane grond      | 12              |
| eerste verdieping | 9               |
| tweede verdieping | 1               |
| totaal            | 22              |



tweede verdieping  
schaal 1:50, 1:100 / A3

maten in het werk controleren!

21-07-2022

M'n Architect

Utrecht, 6 juli 2022

Betreft: Nieuw wooninitiatief Alendorpstraat 7 te Utrecht

Geachte .....,

Wij hebben elkaar zojuist gesproken over ons nieuwe wooninitiatief met 24 uren zorg en inclusiviteit.

Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik ons in het kort namens Roemrijck aan u voor te stellen.

Roemrijck is een wooninitiatief in Zevenaar waar 13 jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking op een fijne manier samenwonen. Het initiatief huist in een gerestaureerde havezate (Huis Rijck) uit de 16-de eeuw. Het is gelegen in het centrum van Zevenaar op loopafstand van de markt (met al haar terrassen, bioscoop en winkels) en het station. Het is een fijne plek waar de locatie een fantastische mogelijkheid biedt tot deelname van de bewoners aan het sociaal/maatschappelijke leven in Zevenaar.

In het huis voeren de bewoners hun eigen regie of worden daarbij ondersteund door hun vertegenwoordigers. Zij hebben allen een PGB via de WLZ. De bewoners werken, hebben dagbesteding, doen vrijwilligerswerk of volgen cursussen bijvoorbeeld via Prago. Hun dagen vullen zij in zoals zij dat graag zelf willen. De ouders zijn vertegenwoordigd in de ouderraad en de bewoners overleggen met elkaar en de begeleiding in het bewonersoverleg.

Omdat wij zelf, als initiatiefnemers van Roemrijck, in Utrecht wonen hebben wij sinds lang de grote wens om in Utrecht eenzelfde fijn huis op te richten als in Zevenaar.

Daarom zijn wij steeds op zoek naar een geschikt pand dat wij nu denken te vinden in de voormalige St. Dominicus school aan de Alendorpstraat 7 in het centrum van Utrecht.

Ook deze locatie biedt een prachtige mogelijkheid voor onze doelgroep om deel te nemen aan het maatschappelijke leven terwijl het op loopafstand ligt van alle vervoersmogelijkheden.

Het pand aan de Alendorpstraat heeft de bestemming "maatschappelijk en wonen" en dient grondig gerenoveerd te worden. Daarom hebben wij, samen met architect 5.1.2E

5.1.2E de mogelijkheden bekeken voor het maken van studio's die geschikt zijn voor onze doelgroep die aangewezen is op 24-uurs zorg. De zorg wordt bekostigd vanuit de WLZ. Onze bedoeling is het huis inclusief te maken.

Omdat onze doelgroep moeite ervaart met het leggen en onderhouden van contacten wordt er daarom rekening gehouden met woonruimte voor 3 studenten die activiteiten ondernemen met de bewoners. Daarbij valt te denken aan een drankje drinken op het terras, een wandeling maken langs de Singel of een bezoek aan de bioscoop.

Graag zouden wij onze plannen in een persoonlijk gesprek met u, wethouder ..... of de aangewezen instantie bespreken. Omdat wij een intentieverklaring hebben getekend met de verhuurder hopen wij op korte termijn met u te overleggen omtrent de zienswijze van de gemeente Utrecht.

Hartelijk dank voor uw aandacht en wij zien uw reactie graag tegemoet

Met vriendelijke groet,  
Roemrijck

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

Tel 5.1,2E / 5.1,2E



M'n Architect  
T.a.v. de heer 5.1.2E  
Wittevrouwensingel 99  
3514 AM UTRECHT

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

5.1.2E

Datum 19 oktober 2022  
Ons kenmerk WABO\_IA-22-26322  
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag  
omgevingsvergunning  
Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Beste meneer 5.1.2E

Hierbij ontvangt u de uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van het gebouw ten behoeve van een wooncomplex voor begeleid wonen op het adres Alendorpstraat 7 in Utrecht. Ik heb het plan laten beoordelen en kom tot de conclusie dat er aan kan worden meegewerkt. Vraagt u voor het aangeleverde plan een omgevingsvergunning aan, dan krijgt u daarvoor wel vergunning. Hieronder licht ik dit toe.

#### Planologisch kader

Het adres valt in bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft als bestemming "Gemengd-2". In artikel 10 van de voorschriften staat dat de begane grond van het gebouw mag worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Op de verdiepingen mag worden gewoond.

Het gebouw is niet beschermd als monument maar wel gelegen binnen het beschermd stadsgezicht.

#### Toetsing aan het planologisch kader

Uw indicatieaanvraag voldoet niet aan artikel 10 van het bestemmingsplan. Het realiseren van een begeleid wonen functie is een maatschappelijke functie die in strijd is met de toegelaten woonfunctie op de verdiepingen.

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 reacties.

### **Reactie betreffende planologisch kader**

Voor uw initiatief kan worden afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan om de volgende redenen:

–Het betreft in hoofdzaak begeleid wonen. Het Gebiedsteam is in hoofdlijn positief. Ook gaan er enkele studenten wonen. De maatschappelijke functie wordt gezien als een invulling die mogelijk is op deze locatie. In de woningen worden mensen met een zorgindicatie geplaatst. Er is een grote behoefte aan dit soort woningen.

De studentenwoningen moeten op de verdiepingen worden gerealiseerd omdat deze niet direct onder de maatschappelijke functie vallen. Op de verdiepingen is wonen volgens het bestemmingsplan toegestaan. Begeleid wonen is een maatschappelijke functie.

Wel is van belang dat er participatie met de buurt en een beheerplan komt.

### **Mobiliteit**

Deze ontwikkeling is kleiner dan 1500m<sup>2</sup> en gelegen in A1 gebied volgens de nota stallen en parkeren. Er geldt dan geen parkeernorm. Dit betekent wel dat gebruikers van deze ontwikkeling geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning.

Fietsparkeren moet in voldoende mate op eigen terrein worden gerealiseerd.

### **Bureau van de Commissie Welstand en Monumenten**

Het Bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw indicatieaanvraag niet beoordeeld aangezien de ingediende tekeningen te summier zijn om een goede beoordeling mogelijk te maken.

### **Beoordeling Bouwbesluit**

Het plan is niet getoetst aan het Bouwbesluit aangezien op de bijgevoegde tekening niet voldoende technische informatie is aangegeven.

### **Erfpacht**

Het is mogelijk dat deze ontwikkeling gevolgen heeft voor de erfpachtovereenkomst. Informatie hierover kan gegeven worden door de heer 5.1.2E bereikbaar via emailadres

5.1.2E @utrecht.nl of telefoonnummer 5.1.2E

### **Conclusie**

Op grond van de redenen die bij het advies betreffende het planologisch kader zijn genoemd is het college van burgemeester en wethouders bereid gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt u verzocht om het kenmerk van deze brief op het eerste blad van het aanvraagformulier te vermelden.

Dit ambtelijk standpunt verliest zijn betekenis zodra nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening.

Dit ambtelijk standpunt over uw indicatieaanvraag is geen besluit. Daarom kunt u dit standpunt niet aanvechten middels bezwaar en beroep. Dit is wel mogelijk indien een besluit is genomen over een

aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarnaast is de geldigheidsduur van deze uitspraak niet langer dan zes maanden.

Voorafgaand aan het indienen van een vergunningaanvraag is het van belang dat u controleert of uw initiatief nog mogelijk is. Dit geldt vooral indien tussen de verzenddatum van deze brief en het indienen van een vergunningaanvraag enkele maanden zijn verstreken.

Dit positief ambtelijk standpunt hoeft niet automatisch te leiden tot een positieve beschikking op een vergunningaanvraag. Onder andere de nadere beoordeling van de aanvraag van een omgevingsvergunning en het draagvlak in de omgeving kunnen leiden tot een andere uitkomst.

#### **Aanvragen omgevingsvergunning**

Om uw plan uit te voeren hebt u een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- afwijken van de bestemming
- bouw
- brandveilig gebruik

#### **Milieu**

- Als er aan de schil van het gebouw onderhoud gaat plaatsvinden moet er een QuickScan flora en fauna bij de aanvraag worden gevoegd.
- Als er moet worden gegraven of de begane grondvloer wordt geopend ten behoeve van het bouwplan moet er een verkennend bodemonderzoek worden gedaan.
- Als er kozijnen/ramen worden vernieuwd moet rekening worden gehouden met een geluidsbelasting op de gevel van 59dB.
- Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een BLVC rapport worden geleverd. Informatie over de gewenste inhoud van een BLVC rapport kunt u vinden via de link [Toolbox bouwhinder | Gemeente Utrecht](#)

#### **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



Naar aanleiding van ons gesprek van vandaag zend ik je in de bijlage een omschrijving van het zorgconcept m.b.t. Alendorpstraat 7 in Utrecht.

In Zevenaar biedt Roemrijck 24uurs-zorg aan jongvolwassen vanaf 18 jaar die oftewel een VG3, VG4 of een GGZ1 indicatie hebben vanuit de Wet Langdurige Zorg of een WMO indicatie die in voorkomende gevallen omgezet wordt tot een WLZ indicatie. Deze groep jongeren wordt gekenmerkt door een licht verstandelijke beperking en/of ASS en heeft behoefte het leven te leiden zoals “normale” jongeren van hun leeftijd.

Daarom willen ook zij op een bepaald moment graag zelfstandig wonen maar zij hebben hierbij hulp en begeleiding nodig. Vaak wonen zij nog bij hun ouders en zijn op een leeftijd gekomen dat zij graag een eigen plek hebben. De stap naar zelfstandigheid is misschien wel de grootste stap die zij in hun leven maken.

De bewoners hebben overdag hun dagbesteding (denk aan het “werken” bij een organisatie als Meewerken, Digibende, zorgboerderijen, Amerpoort, Reinaerde, etc.) oftewel werken zij bij organisaties omdat zij deel uit maken van het doelgroepenregister. De zorg wordt bekostigd uit hun PGB en het wonen wordt bekostigd vanuit hun Wajong uitkering.

De begeleiding bestaat uit begeleiding groep, begeleiding individueel, persoonlijke verzorging en het begeleiding bij het huishouden. Er wordt geen behandeling geboden. De begeleiding wordt verzorgd door een team van professioneel opgeleide begeleiders. Zij volgden bijvoorbeeld de opleiding Social Work of Humanistiek. Elke bewoner krijgt een eigen Persoonlijk Begeleider aangewezen die alle afspraken met de bewuste bewoner (en eventueel ouders of mentor maakt en vastlegt in het zorgplan. Het zorgplan wordt elk half jaar besproken met de bewoner en zijn ouders of mentor/bewindvoerder. Deze driehoeksverhouding vinden we erg belangrijk omdat op deze manier alle betrokkenen bewust zijn hoe de bewoner een zo prettig en veilig mogelijk leven kan leiden. Het team van begeleiders wordt aangestuurd door de locatiemanager die allen in dienst van Roemrijck zijn.

Omdat deze groep bewoners de behoefte heeft een zo normaal leven te leiden vinden we het belangrijk om hen een plek te bieden midden in de maatschappij. Deze bewoners hebben begeleiding en hulp nodig om toenadering tot die maatschappij te vinden. In het initiatief wonen 3 studenten zodat inclusiviteit geboden wordt. Zij zijn bij het avondeten aanwezig om gezellig met de bewoners te praten over alledaagse dingen, een goed gesprek te voeren. Met de studenten worden afspraken gemaakt om beurtelings met de bewoners een drankje op een terras te drinken, hen te begeleiden naar de bioscoop of sportvoorziening, een wandeling te maken, etc.

Het pand aan de Alendorpstraat is een perfecte plek. Direct bij binnenkomst wordt je verrast door een warme sfeer door de hoge plafonds en de fijne lichtinval. In het pand worden circa 18 zelfstandige studio's gemaakt waarin de bewoners zich terug kunnen trekken. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping worden vertrekken ingericht als gezamenlijke ruimtes. Elke avond wordt er gekookt zodat de groep met elkaar kan eten, loungen, film kan

kijken etc. De binnentuin biedt een fantastische plek waar in zomeravonden heerlijk buiten gegeten kan worden. De inrichting van het geheel zal huiselijk, warm en modern zijn. De locatie bevindt zich midden in de stad maar is wel in een rustige straat gelegen. De afstand naar het openbaar vervoer is klein zeker ook naar het centraal station.

Uiteraard heeft Roemrijck uitsluitings- en insluitingscriteria.

Onder de insluitingscriteria vallen:

Jong volwassenen die:

- een lichte tot matige verstandelijke beperking hebben met een Wlz zorgzwaartepakket VG3, VG4 of GGZ1 Wonen (met Pgb) of een Wmo maatwerkvoorziening Beschermd Wonen (met Pgb) die qua aantal uren en zorginhoud aansluit bij de dienstverlening die ingekocht wordt
- een eventuele andere diagnose hebben zoals ASS
- niet rolstoel-gebonden zijn en wel trap kunnen lopen
- wilsbekwaam zijn, met begeleiding zelfstandig kunnen wonen en verantwoordelijkheid kunnen dragen voor de eigen veiligheid en die van de groep
- hun eigen voordeur kunnen beheren
- een dagbesteding buitenshuis hebben of een baan
- een begeleidingsvraag kunnen uitstellen tot er begeleiding beschikbaar is

Om de veiligheid en continuïteit van de begeleiding te kunnen waarborgen zijn er ook uitsluitingscriteria

- Wanneer er sprake is van een verslaving
- Bij sociaal of fysiek grensoverschrijdend gedrag
- Als er sprake is van ernstige drugs en/of alcoholproblematiek
- Wanneer er sprake is van crimineel gedrag of criminele activiteiten
- Wanneer het dagelijks leven zodanig wordt beïnvloed door psychiatrische problemen waardoor zelfstandig wonen met begeleiding onmogelijk wordt
- Wanneer er financiële problemen zijn
- Wanneer er behoefte is van volledige overname van ADL
- Wanneer er sprake is van claimend gedrag waarbij 1 op 1 begeleiding nodig is

De begeleiding en ondersteuning bij Roemrijck bestaan in de volgende gebieden:

- De (sociale) omgang met anderen
- Aansturing bij de persoonlijke verzorging
- Zelfstandig wonen en bieden van dagstructuur
- Gezond en veilig leven
- Zelfregie en autonomie
- Werken/dagbesteding
- Het plannen van de week
- Invulling van de vrije tijd
- Beheren van financiën
- Omgang met instanties