

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Bob van Dijck	Datum	7 maart 2024
Doorkiesnummer	030-2868405	Kenmerk	12125779
E-mail	b.van.dijck	Onderwerp	Bouwplan Oude badhuis Kanaalstraat 36-40
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u informeren over de herontwikkeling van het Oude Badhuis aan de Kanaalstraat 36-38.

Aanleiding

Het Oude Badhuis is een gemeentelijk monument en is gelegen aan de Kanaalstraat 36-38. Het pand staat al jaren leeg en de onderhoudstoestand is slecht. Op 1 november 2022 hebben wij overleg gevoerd met de initiatiefnemers (eigenaar de Islamitische Stichting Nederland en bestuur van de ULU-moskee) van het ingediende bouwplan. Aan het destijds ingediende bouwplan is geen medewerking verleend omdat het niet in overeenstemming was met ons beleid en niet passend was binnen het bestemmingsplan en het bouwbesluit. De gezichtsbepalende locatie van het pand en het feit dat de Kanaalstraat en het Moskeeplein worden heringericht maakt renovatie van het oude badhuis des te urgenter.

Akkoord met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning

In samenwerking met de gemeente heeft de initiatiefnemer een nieuw plan voor de herontwikkeling van het pand ingediend waar wij akkoord mee zijn gegaan. Het plan betreft de herontwikkeling van het oude badhuis naar een pand voor (onzelfstandige) studentenhuisvesting, enkele zelfstandige appartementen en een boekencafé. De gemeente kan op basis van het ingediende plan de omgevingsvergunning verlenen.

Nadere toelichting op het bouwplan

Het bouwplan van de initiatiefnemer past niet binnen de huidige bestemming. Het plan bevat: Entreehal/Expositieruimte, Studieruimte, Auditorium, 3 zelfstandige appartementen en 19 studentenkamers. Hiervan is één woning geschikt voor een minder-valide.

Toelichting op de woonvorm:

Het betreft in principe huisvesting voor allerlei studenten van alle studies. Door het initiatief zelf wordt geen onderwijs georganiseerd, de studenten volgen hun opleiding elders en wonen hier.

De algemene ruimtes zijn niet alleen voor de studenten maar ook voor publiek toegankelijk. De voordeur staat open. De hal geeft de mogelijkheid tot tentoonstellingen. De bewoners van de woonruimten krijgen een individueel huurcontract. De eis die de gemeente stelt voor onzelfstandig wonen is minimaal 18 m² gebruiksoppervlakte per bewoner. De dichtheid is hoog maar acceptabel in dit plan, omdat er ook gebruik kan worden gemaakt van algemene ruimtes. Ook geldt de landelijke puntentelling voor het bepalen van de huurprijs bij zowel zelfstandig als onzelfstandige woonruimte.

Publieksfunctie

De gemeente wil graag een levendige plint. Zeker op deze plaats tegenover het Moskeeplein is dat van belang. De initiatiefnemer wil dit invulling geven met een boekencafé en daarbij een koffie-corner met de mogelijkheid om koffie en (niet alcoholische) drankjes te drinken en lunch etc. te eten. Dit boekencafé wordt gevestigd aan de voorkant van het pand.

Inpassing initiatief in de buurt.

De inpassing van dit initiatief in de buurt en of dit voor de buurt verantwoord/passend is hebben wij onderzocht. Het Oude Badhuis ligt in de "Kop van Lombok", het dichtbebouwde, aan het stationsgebied grenzende deel van de wijk Lombok. In de ontwikkeling van het naastgelegen stationsgebied wordt voorzien in een transformatie van het verkeersplein Westplein in een meer op verblijf gericht Lombokplein waarmee de aansluiting op de stationsomgeving en binnenstad wordt hersteld. Het Oude Badhuis ligt dus op een centrale plek. De stedelijke kwaliteit van deze plek zal door de genoemde ontwikkelingen toenemen. Daarmee vraagt de locatie om een invulling met een passend stedelijk programma.

In het plan voor de herontwikkeling wordt ingezet op wonen op de verdieping (onzelfstandige woonruimte voor studenten) en ondersteunende functies op de begane grond. Het wonen op de verdiepingen past in het bestemmingsplan. Nieuw is om aan de voorzijde een "boekencafé" te realiseren. Dit is ten opzichte van het vorige plan een duidelijke verbetering. Hiermee ontstaat er een publieke functie in de plint over twee derde van de breedte en krijgt het pand een bredere toegankelijkheid. In de resterende één derde bevinden zich woonfuncties. Het pand is monumentaal, met name vanwege de kenmerkende betonnen kapconstructies in de achterbouw (als overkappingen van de voormalige baden) en vanwege de representatieve voorgevel. Met deze aspecten is in het herontwikkelingsplan rekening gehouden.

Wij informeren de buurt hierover met een wijkbericht.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,