

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE KOOP
MONUMENTALE KANTOORVILLA**

**LUCASBOLWERK 15
TE UTRECHT**



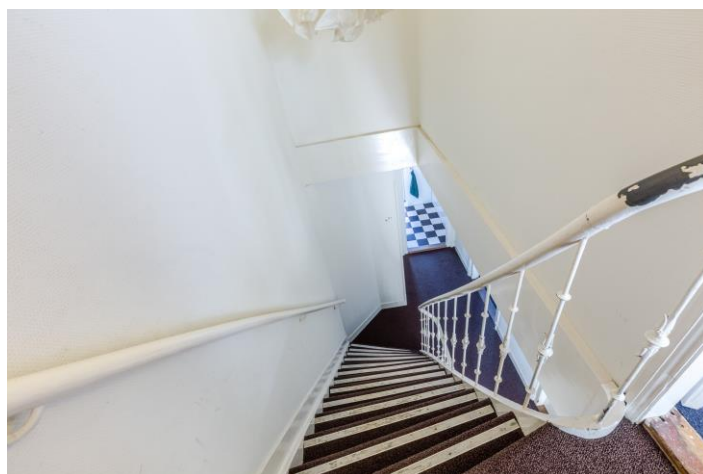
Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.

Maliebaan 89

3581 CG UTRECHT

tel: 030 – 30 744 17

e-mail: utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl
www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl







TE KOOP KANTOORRUIMTE

Adres

Lucasbolwerk 15 te Utrecht (3512 EH).

Algemene informatie

Royaal en karakteristiek gemeentelijk monument met parkeer-gelegenheid op het eigen terrein, gelegen aan het Lucasbolwerk 15 in Utrecht. Het object is momenteel in gebruik als kantoor en wordt per december aanstaande vrij van huur opgeleverd.

Locatie

Lucasbolwerk 15 bevindt zich op een prominente locatie schuin tegenover de Stadsschouwburg en biedt uitzicht op het monumentale Zocherpark.

Het pand maakt deel uit van een reeks beeldbepalende panden aan het Lucasbolwerk, ontworpen in de periode 1873 tot 1885.

De omgeving kenmerkt zich door historische architectuur en een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder diverse horecagelegenheden en winkels.

Bereikbaarheid

Lucasbolwerk 15 is centraal gelegen aan de rand van de Utrechtse binnenstad, direct tegenover de Stadsschouwburg.

Via de Biltstraat is de locatie uitstekend te bereiken met het eigen vervoer. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de rijkswegen A27, A28 en A12 binnen circa 10 minuten te bereiken.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens uitstekend. Diverse buslijnen stoppen op korte loopafstand van het object, waaronder bij de haltes Stadsschouwburg en Wittevrouwenstraat. Utrecht Centraal Station ligt op circa 15 minuten lopen.

Oppervlakte

Het gehele object meet circa 349 m² VVO en is als volgt verdeeld:

- souterrain: circa 66 m²
- bel-etage: circa 72 m²
- 1^e-verdieping: circa 75 m²
- 2^e-verdieping: circa 75 m²
- 3^e-verdieping: circa 61 m²

Bovenstaande metrages zijn ingemeten conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig).

Parkeren

Een deel van de achtertuin is momenteel ingericht als parkeer-terrein. Deze biedt ruimte voor circa 4 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de poort aan de Lange Jufferstraat.

In de directe omgeving geldt betaald parkeren aan de openbare weg. De parkeergarage aan de Kruisstraat is op korte loopafstand gelegen.

Kadastrale informatie

Het kadastrale kenmerk van het object aan Lucasbolwerk 15 is:

- Gemeente: Utrecht
- Sectie: A
- Perceel: 2127
- Groot: 200 m²

Het object is gesplitst in 5 appartementsrechten:

- Utrecht A 4275 A1
- Utrecht A 4275 A2
- Utrecht A 4275 A3
- Utrecht A 4275 A4
- Utrecht A 4275 A5

Opleveringsniveau en voorzieningen

Lucasbolwerk 15 betreft een monumentaal object dat nog over diverse originele details beschikt. De afgelopen jaren is het object in gebruik geweest als kantoor. De ruimtes hebben hierdoor een functioneel opleveringsniveau gekregen en dienen te worden gemoderniseerd. Per december aanstaande is het object vrij van huur.

Bestemming

Het pand is momenteel in gebruik als kantoor.

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Binnenstad". De functie van het perceel is momenteel "Gemengd-3" (artikel 11 van de planregels en verbeelding).

Voor uitgebreidere bestemmingsmogelijkheden ten aanzien van wonen, verwijzen wij naar aangehechte 'Verklaring Bestemming en Gebruik' welke door de Gemeente Utrecht is afgegeven.

Bouwjaar

Het pand is gebouwd omstreeks 1900.

Energielabel

Het object betreft een gemeentelijk monument. Van het object is derhalve geen energielabel beschikbaar.

Vraagprijs

€ 1.550.000,- kosten koper.

Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft eigendom van de onroerende zaak.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. Koper zal aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Notaris

Ter keuze aan koper.

Zekerheidsstelling

Tot meerdere zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen zal koper te zijner keuze een waarborgsom van 10% van de koopsom storten op rekening van of af te geven bankgarantie bij de notaris. Deze zekerheidsstelling dient binnen 1 week na verloop van de eventuele ontbindende voorwaarden te zijn afgegeven.

Levering

Verkoop en levering van het pand zal voetstoots ("as is where is") plaatsvinden, hetgeen betekent dat de koper het object aanvaardt in onder meer de fysieke, commerciële, juridische, fiscale, technische, milieukundige en feitelijke staat waarin het zich thans bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, bezwaren, verplichtingen en beperkingen en met het huidige feitelijke gebruik.

Aanvaarding

In overleg, doch op korte termijn mogelijk

Bijzonderheden

De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring en gunning door eigenaar/ verkoper.

Wwft

Ons kantoor en onze dienstverlening werkt in overeenstemming met Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij zijn derhalve verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen. Dit betekent dat wij iedere koper dienen te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen dienen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

Bij een natuurlijk persoon ontvangen wij derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s).

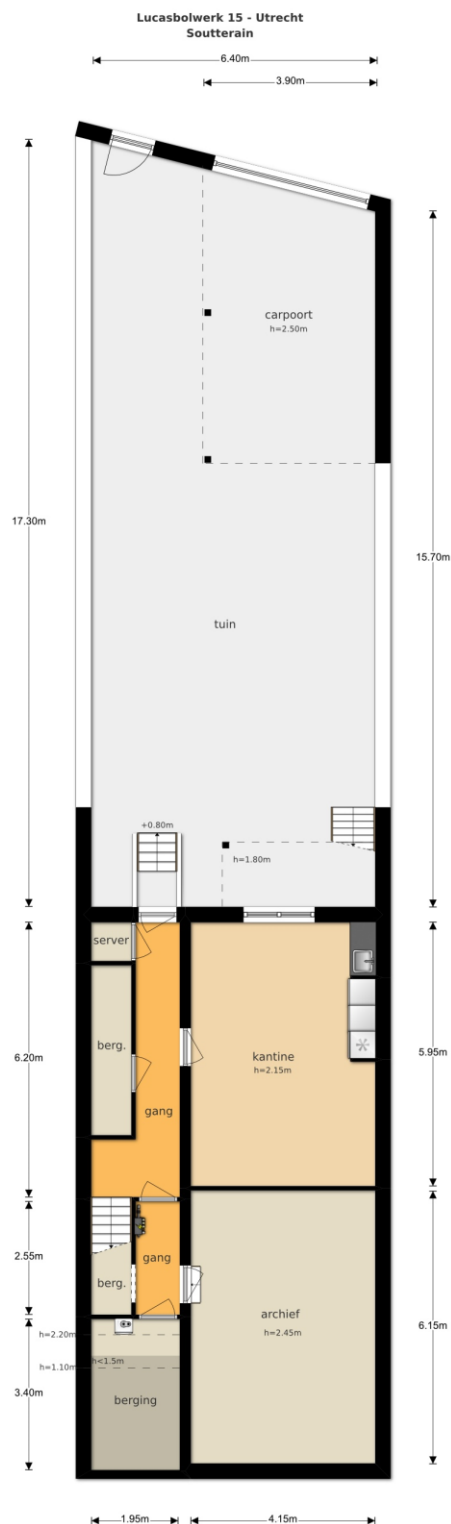
Voor informatie

Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.
Maliebaan 89
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 30 744 17
utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl
www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl

Bijlagen

- Plattegrondtekeningen
- Locatiekaart
- Kadastrale kaart en uittreksel
- Verklaring Bestemming en Gebruik

Plattegrond souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

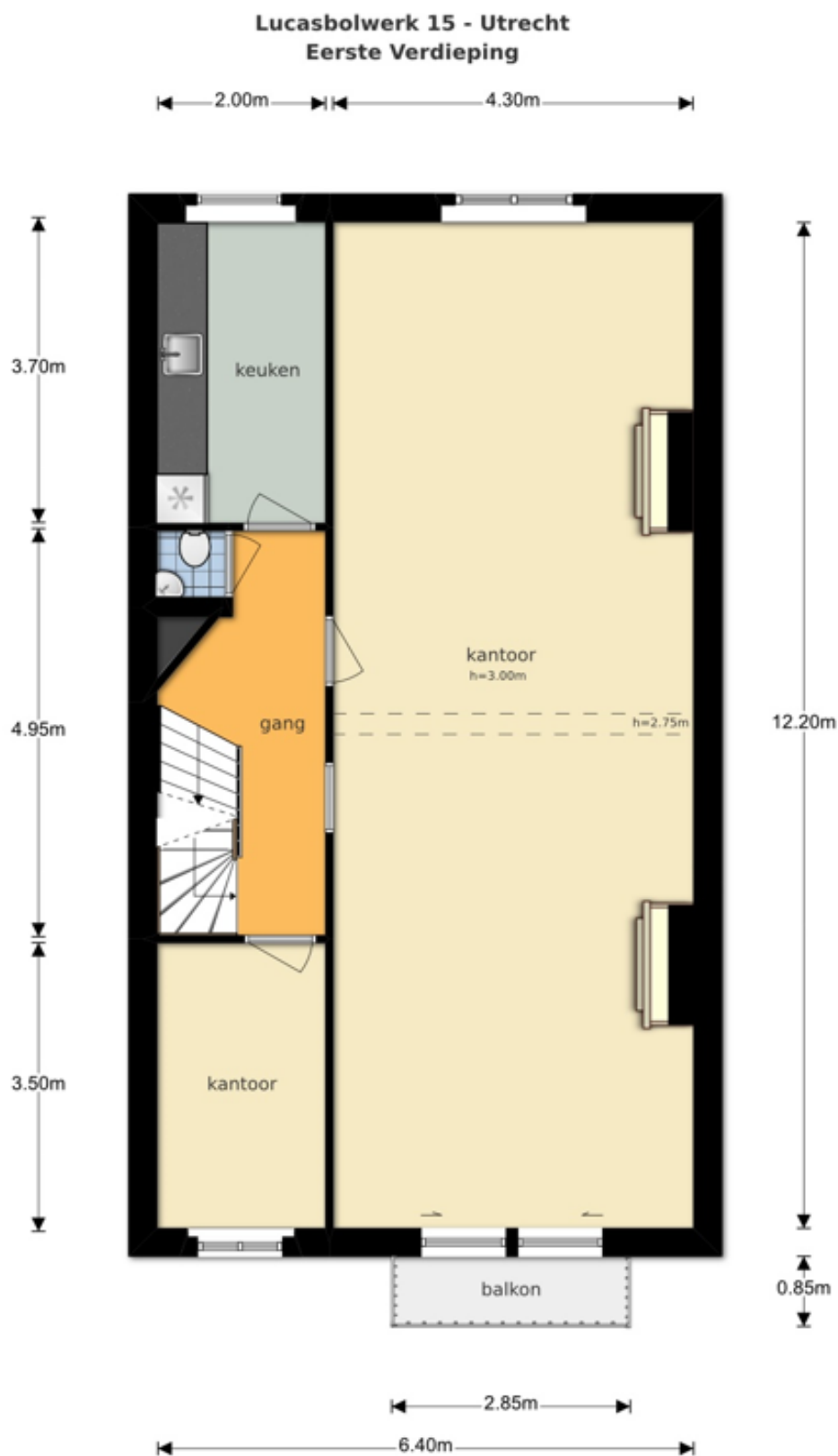
Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Plattegrond 1^e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

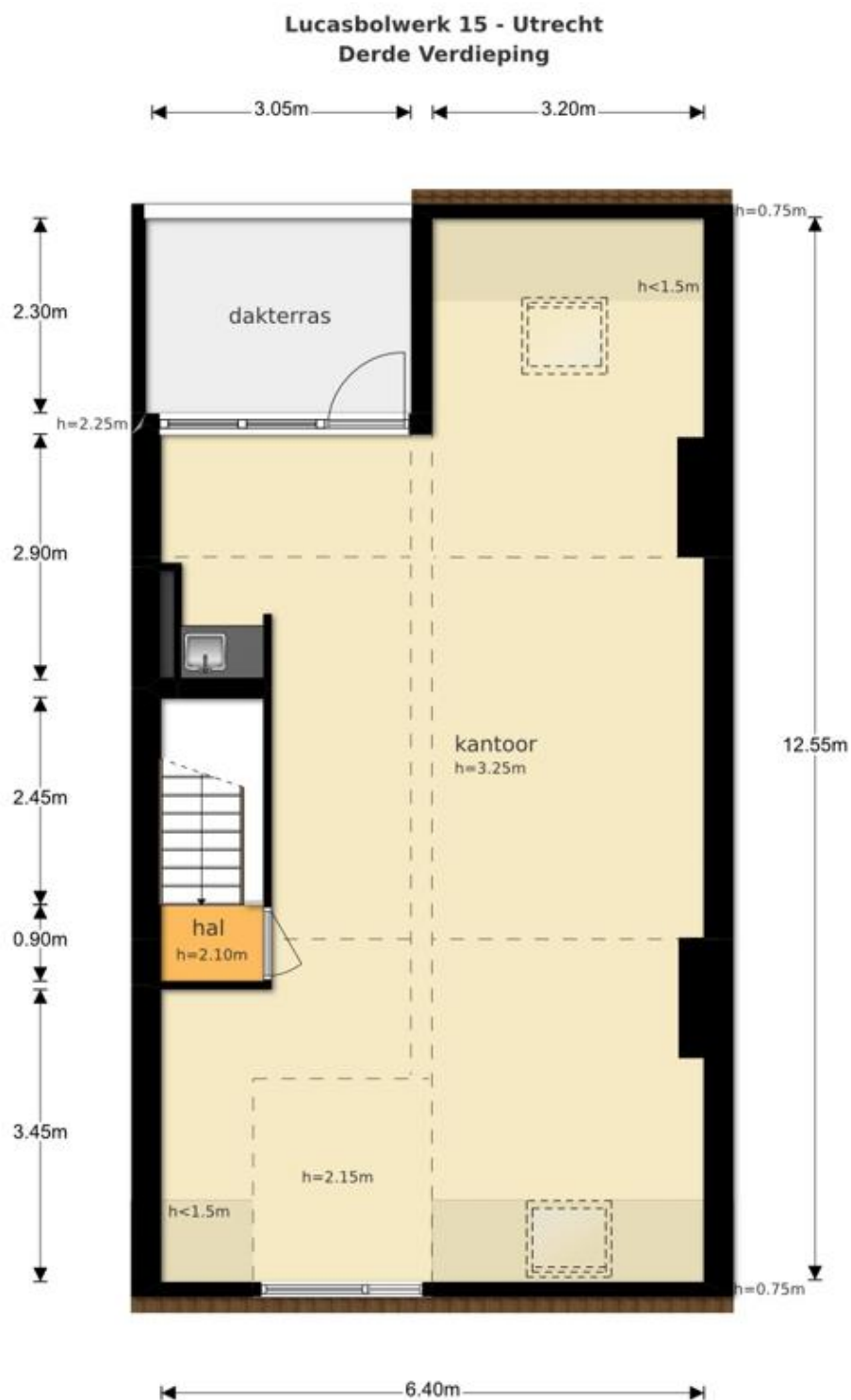
Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Plattegrond 2^e verdieping



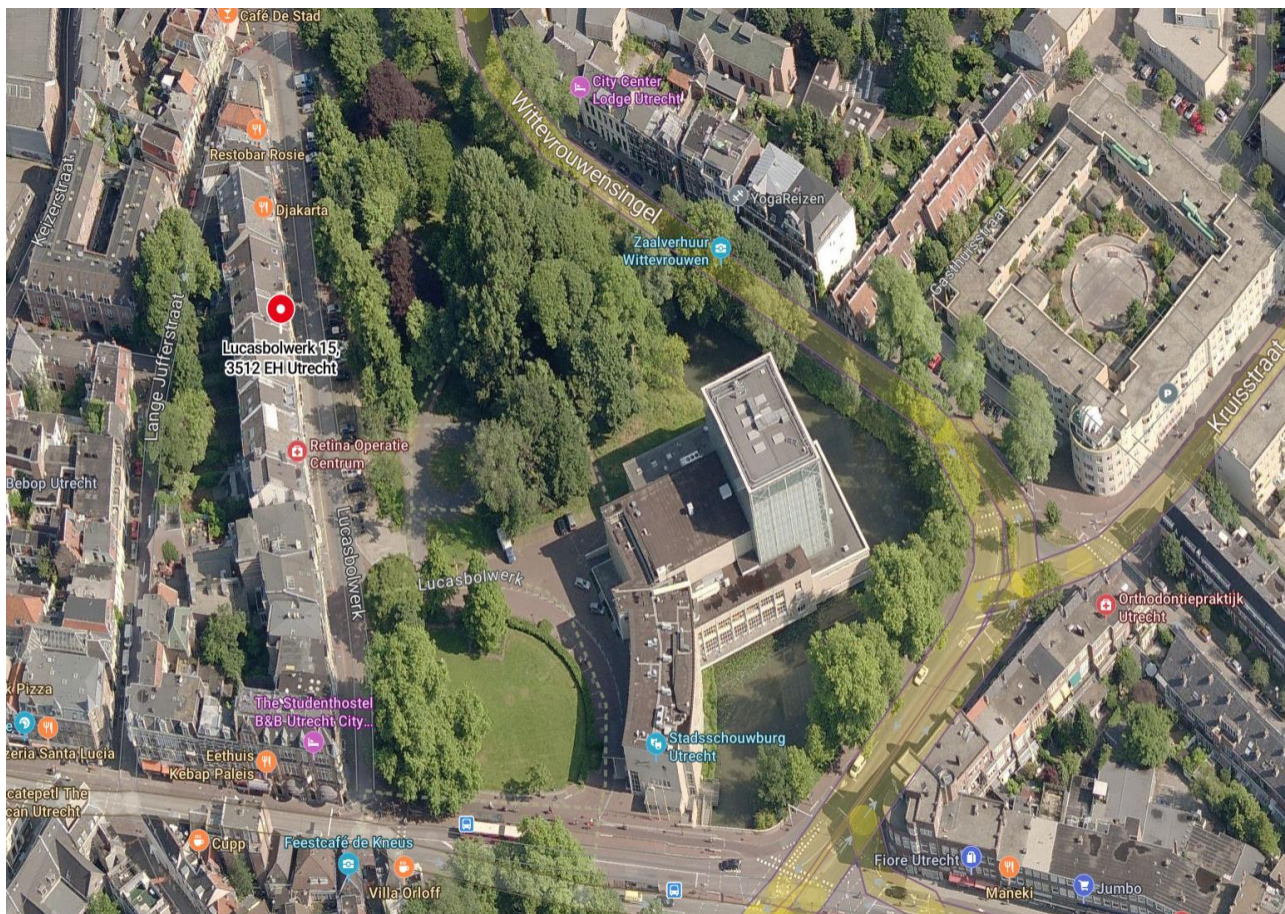
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond 3^e verdieping

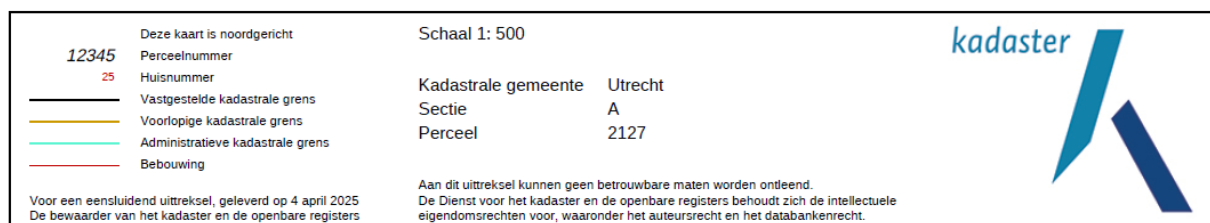


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Locatiekaart

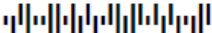


Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht
Telefoon 14030



Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.
t.a.v. Mevrouw I. Dwars
Antonio Vivaldistraat 2
1083 HP AMSTERDAM


Behandeld door De heer T. Mol
Doorkiesnummer 030 - 2864413
E-mail tim.mol@utrecht.nl
Leges € 190,05

Datum 10 april 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0011078
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw Dwars,

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres Lucasbolwerk 15, 3512EH in Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat het pand gebruikt wordt als kantoor. U bent van plan het gebruik te wijzigen naar wonen (hele gebouw).

Conclusie

De functie wonen is ter plaatse toegestaan voor het hele gebouw. Omdat door de verandering van het gebruik een geluidgevoelig gebouw ontstaat, is hiervoor wel een omgevingsvergunning vereist. Wij lichten de verklaring hieronder toe.

Planologie

Het "Omgevingsplan gemeente Utrecht" (hierna: Omgevingsplan) geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht.

Het Omgevingsplan bestaat uit een hoofdregeling en uit een tijdelijk deel. Het tijdelijke deel bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen en enkele gemeentelijke verordeningen.

Bestemmingsplan "Binnenstad"

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Binnenstad". De functie van het perceel is "Gemengd-3" (artikel 11 van de planregels en verbeelding). Binnen deze functie is het wonen op de begane grond, kelders en verdiepingen toegestaan.

"Omgevingsplan"

Op 27 december 2024 is de eerste wijziging van het Omgevingsplan in werking getreden. Hierin zijn aanvullende regels gesteld, onder ander over wonen.

Bezoekadres: Stadskantoor, Stadsplateau 1 3521 AZ Utrecht1 / 3

Uit artikel 4.15 van het Omgevingsplan volgt dat als het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning, als gevolg heeft dat één of meer extra zelfstandige woningen ontstaan of de woning hierdoor wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte een omgevingsvergunning is vereist. Daarnaast volgt uit artikel 6.6 van het Omgevingsplan dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een woning zo te veranderen dat er een extra zelfstandige woning ontstaat of kamers te verhuren in een woning, behalve als dat op grond van artikel 6.16 is toegestaan. Dit betekent dat kamerverhuur aan meer dan drie personen en woningvorming niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 6.18 van het Omgevingsplan is een bedrijf-aan-huis onder voorwaarden toegestaan. Ook het aanbieden van logies in een woning in de vorm van een bed-and-breakfast is onder voorwaarden zonder omgevingsvergunning toegestaan (artikel 6.20 van het Omgevingsplan).

Volgens artikel 1.1 van het Omgevingsplan is een 'woning' het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Omgevingsvergunning vereist

Op grond van artikel 6.4 van het Omgevingsplan is het verboden om zonder omgevingsvergunning het gebruik van een gebouw zo te veranderen dat het gebouw een geluidgevoelig gebouw wordt. Aangezien u heeft ingevuld dat het pand op dit moment gebruikt wordt als kantoor, doet die situatie zich hier voor.

Op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Omgevingsplan verlenen wij een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig gebouw alleen als vaststaat dat aan de eisen in paragraaf 5.1.4.2a.4 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij "omgevingsplan" in die paragrafen gelezen wordt als "omgevingsvergunning" en wanneer wordt voldaan aan de Utrechtse grenswaarden overeenkomstig de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

U kunt hiervoor een aanvraag indienen voor een omgevingsplanactiviteit. Meer informatie hierover vindt u op de onze website via de volgende link: [Omgevingsvergunning aanvragen | Gemeente Utrecht](#).

De planologische regelgeving – zoals die hierboven is besproken – kunt u inzien op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Toets overige regelgeving

De Verklaring Bestemming en Gebruik geeft enkel de planologische mogelijkheden weer op basis van een toets aan het Omgevingsplan en een archiefonderzoek. Dit betekent dat er bij de Verklaring Bestemming en Gebruik niet getoetst is aan overige regelgeving, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Alle bouwwerken moeten te allen tijde minimaal aan het Bbl voldoen.

Daarnaast wijzen wij u erop dat er bij de Verklaring Bestemming en Gebruik ook niet is gekeken naar privaatrechtelijke belemmeringen, zoals erfpacht.

Volledigheidshalve wijzen wij u er daarnaast op dat sinds 18 maart 2022 de opkoopbescherming in de gehele gemeente Utrecht van kracht is. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen: [Wonen | Gemeente Utrecht](#).