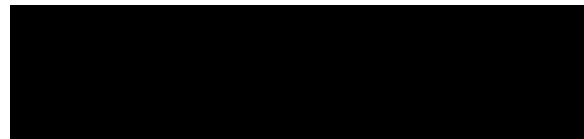




Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]
E-mail [redacted] t.nl
Bijlage(n) [redacted] geen
Leges [redacted] betaald)
Uw kenmerk [redacted]
Uw aanvraag van 29 september 2023



Datum 2 oktober 2023
Ons kenmerk HZ_VBG-23-33274
Zaaknummer 11694490
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Geacht [redacted]

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met de adressen **Alexander Numankade 73 en Alexander Numankade 73 BS** te Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat u het gehele pand gebruikt voor wonen. U bent niet van plan het gebruik te wijzigen.

Conclusie

U mag het pand aan de Alexander Numankade 73 (bestaande uit de begane grond) gebruiken voor kamergewijze verhuur aan maximaal drie personen of voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Het pand aan de Alexander Numankade 73 BS (bestaande uit de verdiepingen) mag u gebruiken voor kamergewijze verhuur aan maximaal vier personen of voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Wij lichten de verklaring hieronder toe.

Planologie

Beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen

Voor het pand geldt de beheersverordening **De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen**. Volgens artikel 3 onder a van de regels bij de beheersverordening mag het pand worden gebruikt overeenkomstig het bestaande (legale) gebruik. Volgens de Functielijst (bijlage bij de beheersverordening) is het bestaande legale gebruik van het pand Alexander Numankade 73 een benedenwoning en van het pand Alexander Numankade 73 BS een bovenwoning.

Dit betekent dat u het pand mag gebruiken als een woning. Volgens artikel 1.44 van de regels bij de beheersverordening is een woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 16.2 van de regels bij de beheersverordening). Ook het veranderen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 15.2 van de regels bij de beheersverordening).

De planologische regelgeving – zoals die hierboven is besproken – kunt u inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Kamerverhuur

Huisvestingsregelgeving

In de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht staat dat het verboden is woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden en de woonruimte tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat houden (artikel 49 lid 1, aanhef en onder c en d van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht).

In artikel 49 lid 4, aanhef en onder a en b van de Huisvestingsverordening Utrecht staat dat dit verbod niet geldt indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de eigenaar van de woonruimte voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het omzetten of woningvormen sinds het ontstaan onafgebroken heeft plaatsgehad, naar aard en omvang niet is geïntensiveerd en dat deze situatie:

- Al vóór 1 mei 1975 bestond;
- In de periode 1 januari 2016 tot en met 7 februari 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €[REDACTED],– of meer; of
- In de periode 8 februari 2019 tot en met 30 juni 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €[REDACTED],– of meer.

De WOZ-waarde van zowel het pand met het adres Alexander Numankade 73 als het pand met het adres Alexander Numankade 73 BS was altijd hoger dan de hierboven genoemde grenswaarden. Zowel het pand met huisnummer 73 als het pand met huisnummer 73 BS viel daardoor niet onder de reikwijdte van de huisvestingsverordening tussen 1 januari 2016 en 30 juni 2019.

Hierdoor was in deze periode geen omzettingsvergunning vereist voor het omzetten van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning.

Planologie

Zoals hierboven uiteengezet geldt sinds de vaststelling van de beheersverordening_De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouten (27 oktober 2016) dat panden enkel mogen worden gebruikt voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden: kamerverhuur is sindsdien planologisch gezien niet toegestaan.

Op het tijdstip van vaststelling van de beheersverordening stonden op het adres Alexander Numankade 73 twee personen ingeschreven in de BRP. Momenteel staan er drie personen ingeschreven in de BRP. Huisvesting van drie personen is inmiddels toegestaan. U moet voor kamergewijze verhuur aan drie personen alleen wel een toestemming aanvragen. Meer informatie vindt u op onze website: [Product – Kamers gaan verhuren – Online loket \(utrecht.nl\)](#)

Op het tijdstip van vaststelling van de beheersverordening stonden op het adres Alexander Numankade 73 BS vijf personen ingeschreven in de BRP. Momenteel staat er (langer dan 1 jaar) vier personen ingeschreven in de BRP. Dit gebruik is overgangsrechtelijk toegestaan.

Het is niet toegestaan om het gebruik te veranderen, tenzij het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind. Als het gebruik voor meer dan één jaar wordt onderbroken, dan is het niet toegestaan het gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten (artikel 18.2 onder b en c van de regels bij de beheerverordening).

Overigens wijzen wij u erop dat het ook niet is toegestaan om dit gebruik naar aard en omvang te intensiveren door woonoverlast te (laten) veroorzaken. Woonoverlast moet worden voorkomen. Als woonoverlast zal plaatsvinden, dan mag u het pand niet meer gebruiken voor kamergewijze verhuur. U moet het gebruik van het pand in dat geval staken.

Toets overige regelgeving

De Verklaring Bestemming en Gebruik geeft enkel de planologische mogelijkheden weer op basis van een toets aan het bestemmingsplan en een archiefonderzoek. Dit betekent dat er bij de Verklaring Bestemming en Gebruik niet getoetst is aan overige regelgeving, zoals het Bouwbesluit 2012. Alle bouwwerken moeten te allen tijde minimaal aan het Bouwbesluit voldoen.

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](#)

Overige constatering

- | | |
|------------------------|---|
| Relevante vergunningen | : Er zijn geen relevante vergunningen bij ons bekend. |
| Handhavingsbesluit | : Er is voor dit gebouw geen handhavingsbesluit genomen (artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). |
| Monumentale status | : Het pand heeft geen monumentale status. |
| Beschermd stadsgezicht | : Het pand ligt niet binnen een beschermd stadsgezicht. |

Leges

Voor een Verklaring Bestemming en Gebruik bent u € [REDACTED] verschuldigd. U heeft dit bedrag al betaald met iDEAL

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 14030

www.utrecht.nl

