

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Ons Kenmerk HZ_HUIS-21-28967



Stimer B.V.
t.a.v. de gemachtigde:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

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

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk HZ_HUIS-21-28967
Onderwerp Aanvraag splitsingsvergunning
ontvankelijk na ontvangst aanvullende
gegevens

Verzonden 22 SEP. 2021

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2.e

U heeft namens uw klant, Stimer B.V., een splitsingsvergunning aangevraagd voor het pand met de adressen, **Marnixlaan 324** (bedrijfsruimte) **Marnixlaan 326** (zelfstandige bovenwoning) en **Jacob Simonsz. de Rijkstraat 1** (zelfstandige bovenwoning) te Utrecht, kadastraal bekend als gemeente Lauwrecht, sectie B, nummer 326. Uw klant wil het gebouw kadastraal laten splitsen in 2 appartementsrechten. Wij hebben aanvullende gegevens van u ontvangen. De aanvraag is nu compleet. Wij nemen de aanvraag in behandeling.

Beslistermijn

Wij moeten uw aanvraag binnen acht weken afhandelen. Wij kunnen deze beslistermijn verlengen met zes weken. U ontvangt een apart besluit als wij de beslistermijn verlengen.

Regelgeving

Het is verboden om een gebouw te splitsen in appartementsrechten zonder vergunning als het gaat om het gebruik van een of meer gedeelten van een gebouw als woonruimte (artikel 22, lid 1 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Deze vergunningsplicht is ook geregeld in artikel 3.2.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, versie 1 juli 2019 (hierna: de Huisvestingsverordening). Wij kunnen de vergunning weigeren op basis van vier gronden (artikel 3.2.4 van de Huisvestingsverordening). De eerste weigeringsgrond ziet op het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad die groter is dan het belang om het pand kadastraal te splitsen. Wij betrekken hierbij de schaarste en leefbaarheid. Ten tweede kunnen wij de vergunning weigeren als het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet voldoende kan worden beschermd door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning. Ook hierbij betrekken wij de schaarste en leefbaarheid. De derde weigeringsgrond heeft betrekking op de toestand van het gebouw die zich verzet tegen de splitsing van het gebouw door de staat van onderhoud. De laatste en vierde weigeringsgrond ziet op strijdigheid met de planologische regeling (bestemmingsplan/beheersverordening).

Basiseisen bij kadastraal splitsen

Bij de behandeling van uw aanvraag toetsen wij of het pand voldoet aan de basiseisen bij kadastraal splitsen. Een van de inspecteurs van de gemeente kijkt bij de (eind)controle of het gebouw voldoet aan deze eisen en vrij is van achterstallig onderhoud. Het overzicht van de basiseisen vindt u als bijlage bij deze brief.

Eindcontrole

Uiterlijk op **WOENSDAG 1 DECEMBER 2021** moet een eindcontrole zijn uitgevoerd. Wij hebben bij het bepalen van deze datum rekening gehouden met een mogelijke verlenging van de beslistermijn met zes weken. Als wij bij de eindcontrole gebreken constateren of als de controle niet kan plaatsvinden, weigeren wij de splitsingsvergunning.

Vervroegde datum eindcontrole inplannen

Wilt uw klant zelf een afspraak maken met de inspecteur van de gemeente om de eindcontrole eerder te laten plaatsvinden? Dan kan uw klant contact opnemen met ^{5.1.2.e} inspecteur van de Afdeling Toezicht & Handhaving. U kunt bellen naar telefoonnummer ^{5.1.2.e} of mailen naar ^{5.1.2.e}@utrecht.nl.

Tussencontrole

Wilt uw klant voor de eindcontrole weten hoe het pand ervoor staat? Het is mogelijk om een tussencontrole in te plannen met de inspecteur. De inspecteur kan dan kijken of er nog gebreken zijn, die moeten worden verholpen of welke voorzieningen u moet treffen. Dit zal door de inspecteur worden vastgelegd in een rapportage.

Intrekken aanvraag en achterstallig onderhoud

Heeft de inspecteur een controle in het gebouw uitgevoerd en wilt u de aanvraag namens uw klant intrekken? Als de inspecteur na deze controle constateert dat er achterstallig onderhoud is, moet uw klant dit achterstallig onderhoud wegwerken. Wij kunnen een handhavingprocedure opstarten als uw klant het noodzakelijke onderhoud niet uitvoert.

Leges

Uw klant moet per appartementsrecht dat door de splitsing ontstaat een bedrag van € ^{5.1.2.b} betalen. Uw klant ontvangt de nota voor het totale legesbedrag van € ^{5.1.2.b} apart.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met ^{5.1.2.e} via telefoonnummer ^{5.1.2.e}. U kunt ook een e-mail sturen naar ^{5.1.2.e}@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2.e}

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

^{5.1.2.e}

UITTREKSEL MINIMALE BASISEISEN BIJ KADASTRAAL SPLITSSEN

ALGEMEEN:

De te splitsen appartementsrechten dienen volgens het bouwbesluit minimaal te voldoen aan het rechtens verkregen niveau.

Hiermee wordt bedoeld dat indien er in het verleden eisen aan de woning zijn gesteld, middels een afgegeven (bouw)vergunning van de gemeente, de woning hieraan moet voldoen.

Indien er geen vergunningen zijn afgegeven, dus geen rechtens verkregen niveau, dan moeten de appartementen minimaal voldoen aan de eisen qua bestaande bouw zoals omschreven in het bouwbesluit.

Indien er (vergunningsvrij) verbouwd wordt, dan moet het te verbouwen onderdeel minimaal voldoen aan de verbouweisen van het bouwbesluit.

Indien u hier vragen over heeft kunt contact opnemen met de splitsingsinspecteur.

T.a.v. het onderhoud

Eveneens dienen de te splitsen appartementsrechten in een goede staat van onderhoud verkeren.

Gewoon onderhoud waarbij onderdelen geheel worden vernieuwd, is een vorm van verbouwen en dient daarom te voldoen aan de voorschriften voor verbouw uit het bouwbesluit. Voor gewoon onderhoud is geen omgevingsvergunning nodig.

NADERE SPLITSING EISEN:

Installaties.

Elk te verwerven appartementsrecht dient een huisinstallatie voor gas-, elektra-, water- en riolering te hebben waarvan onbelemmerd gebruik van kan worden gemaakt.

Tevens dient elke appartementsrecht houder zijn of haar installatie te kunnen afsluiten zonder dat hiervoor een andere appartementsrechthouder aangesproken behoeft te worden.

Elektrische installatie: De installatie voldoet aan de veiligheidsvoorschriften uit de NEN 1010

Gasinstallatie: De installatie voldoet aan de veiligheidsvoorschriften uit de NEN 8078

De aanvrager dient middels kwaliteitsrapportages door een erkend installatiebureau, aan te tonen dat voldaan wordt aan de NEN-normen.

Uw installateur kan voor u bepalen aan welke eisen van de NEN-norm getoetst dient te worden