



5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted] ZEIST
[redacted]

Behandeld door 5.1.2.e [redacted]
Doorkiesnummer 5.1.2.e [redacted]
E-mail 5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl
Leges € 5.1.2.b [redacted] (voldaan met iDeal)

Datum 8 januari 2026
Ons kenmerk GU-Z2025-0040848
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2.e [redacted]

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres **Kapelstraat 25A**, 3572CJ, in Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat u het pand gebruikt voor opslag. U bent van plan het gebruik te wijzigen naar het gebruik als woning.

Conclusie

U mag het pand gebruiken als woning ten behoeve van één huishouden of kamergewijze verhuur ten behoeve van maximaal drie personen. 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 “Chw bestemmingsplan Wittevrouwen”

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Wittevrouwen”. De functie van het perceel is “Wonen” (artikel 15 van de planregels en verbeelding). Dit houdt in dat u het pand mag gebruiken voor activiteiten die passen in een woning.

“Omgevingsplan”

Op 27 december 2024 is de eerste wijziging van het “**Omgevingsplan**” in werking getreden. Op grond van het Omgevingsplan gelden aanvullende regels, onder andere over wonen.

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 van het Omgevingsplan 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.

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

Huisvestingsregelgeving

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

Het verbod om een zelfstandige woonruimte om te zetten in een onzelfstandige woonruimte geldt niet voor een woonruimte die is of wordt omgezet voor de huisvesting van maximaal drie personen op grond van artikel 49 lid 3, aanhef en onder a van de Huisvestingsverordening Utrecht.

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](http://Wonen.GemeenteUtrecht.nl).

Overige constatering

- Relevante vergunningen : Er zijn geen relevante vergunningen bij ons bekend.
- Handhavingsbesluit : Er is voor dit gebouw geen handhavingsbesluit genomen (artikel 18.4a van de Omgevingswet).
- 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 € 190,05 verschuldigd. U heeft dit bedrag al betaald met iDeal.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze,

5.1.2.e

M. Prijs
Hoofd Vergunningen