

Walton Makelaars B.V.
T.a.v. de heer 5.1.2E
Amsterdamsestraatweg 498
3553 EM UTRECHT

Behandeld door Mevrouw 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)
Leges € 139,75
Uw kenmerk
Uw aanvraag van 27 juni 2016

5.1.2E

Datum 7 juli 2016
Ons kenmerk HZ_VBG-16-20800
Zaaknummer 3701366
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik

Verzonden 11 JULI 2016
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Geachte heer 5.1.2E

Naar aanleiding van uw verzoek een verklaring bestemming en gebruik af te geven met betrekking tot
Linnaeusstraat 26 te Utrecht heeft onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is het volgende gebleken.

Archiefonderzoek

onttrekking woonruimte	: Geen vergunning aangevraagd/verleend
splitsing	: Geen vergunning aangevraagd/verleend
handhavingsbesluit	: Met betrekking tot dit gebouw is geen besluit ingeschreven als bedoeld in artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bouw-/omgevingsvergunning	: Op 11 februari 2000 is onder kenmerknummer BV9901838 een vergunning verleend voor het herbouwen van een berging en erfafscheiding. De vergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten: bouw
monumentale status	: Geen monument
huisnummer(s)	: akkoord (zoals in uw aanvraag is vermeld), bijgebouw in de tuin heeft een eigen huisnummer: Swammerdamstraat 20 A
*Bag gegevens verblijfsobject	: Gebruik : woning: woonfunctie, bijgebouw: industrie functie/ overige gebruiksfunctie
Nader gebruiksdoel	woning: eengezinswoning, bijgebouw: bedrijf

* Dit systeem is een intern hulpmiddel van de gemeente Utrecht.

De daarin achter 'Gebruik' opgenomen informatie geeft slechts globaal aan, of het een woon- of een niet-woongebouw betreft. Voor meer gedetailleerde informatie is archiefonderzoek en een toetsing aan de planologische bepalingen noodzakelijk. Uit dat onderzoek blijkt wat de gebruiksmogelijkheden van het gebouw of het perceel zijn.

Toetsing aan planologische bepalingen

De beheersverordening **Zuilen** (vastgesteld door de Raad op 20 juni 2013) is van toepassing. Het uitgangspunt van de beheersverordening is dat het bestaande (legale) gebruik van gronden en bouwwerken en de eventuele vervanging van bestaande bouwwerken door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie is toegestaan op grond van artikel 3.1 onder a en b van de regels bij de beheersverordening.

Daarnaast is voor het perceel besluitvlak 1, besluitsubvlak 11 (artikel 5, Specifieke regels in verband met geluidzone – industrie) en 13 (artikel 11, Afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en archeologie (artikel 4, Specifieke regels in verband met archeologische waarden) van toepassing.

Het pand is opgenomen in de functie-inventarisatie (lijst) (bijlage 3 van de Toelichting – Bijlage, d.w.z. de bijlagen die deel uitmaken van de Toelichting). Voor de woning met het adres **Linnaeusstraat 26** is opgenomen als feitelijk gebruik: wonen. Op de kaart 'functie/bouwinventarisatie' (bijlage 4) is het pand voorzien van de functieaanduiding: benedenwoning. Voor het bijgebouw met het adres **Swammerdamstraat 20A** is opgenomen als feitelijk gebruik: 'verkeer' en met de functieaanduiding: 'garagebox'.

Vorbereidingsbesluit

Voorts is op 26 november 2015 een voorbereidingsbesluit 'woningvorming en omzetting' genomen voor het hele grondgebied van de gemeente Utrecht met uitzondering van het plangebied van het bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog en Al en Lunetten. Het is verboden het gebruik van een woning zodanig te wijzigen dat er meer woningen ontstaan of dat een zelfstandige woning wordt omgezet in onzelfstandige bewoning (kamerverhuur).

Het College van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning van het genoemde verbod afwijken, als na toepassing van de leefbaarheidstoets uit de Beleidsregels woningsplitsen en omzetten, blijkt dat er kwalitatief goede woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu. Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen, dat er vergunningen verleend moeten worden voordat het nieuwe beleid in bestemmingsplannen verankerd is. Uiteraard wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een vergunningaanvraag onnodig wordt aangehouden. Als de aanvraag past in het nieuwe beleid of daarmee geen verband houdt, kan de vergunning gewoon verleend worden. Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden met ingang van 27 november 2015 en is geldig voor de duur van één jaar.

Aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat u graag wil weten of het gebouw in de tuin ook de bestemming wonen heeft. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

Onderzoek

Uit onderzoek is gebleken dat het gebouw in de tuin een zelfstandig adres en huisnummer heeft, namelijk **Swammerdamstraat 20A**. Dit is het gevolg van het feit dat er op de plek van het gebouw in de tuin een gebouw heeft gestaan dat heeft gefunctioneerd als groentehal. Het gebouw had een industrie functie, met als gebruiksdoel 'bedrijf', deze status is in de BAG nimmer aangepast op de nieuwe situatie. Later is de groentehal namelijk als garagebox gaan functioneren voor bij de woning aan de **Linnaeusstraat 26**. Op grond daarvan kreeg het gebouw volgens de functielijst bij de beheersverordening 'Zuilen' een

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen

Datum 7 juli 2016
Ons kenmerk HZ_VBG-16-20800



verkeersfunctie en had als gebruiksdoel 'garagebox'. Op 11 februari 2000 is er een vergunning verleend voor het herbouwen van de garagebox als berging. Sindsdien functioneert het gebouw als berging.

Conclusie

Het gebouw kan worden gebruikt zoals in voormelde voorschriften is aangegeven. Als het huidige feitelijke gebruik daarvan afwijkt kan dat, mits toegestaan, worden voortgezet. Toestemming voor het huidige gebruik kan bijvoorbeeld ontstaan door overgangsrecht, of doordat vrijstelling/ontheffing van de planologische regeling is verleend, al dan niet in combinatie met een bouw- /omgevingsvergunning.

In de beheersverordening 'Zuilen' is het gebouw in de tuin geïnventariseerd als een garagebox. Het huidige feitelijke gebruik van het gebouw in de tuin als berging kan worden voortgezet. Het gebouw heeft niet de bestemming 'Wonen' en mag daar dan ook niet voor gebruikt worden.

Leges

Op grond van de Legesverordening bent u voor een verklaring € 139,75 per adres verschuldigd. De nota voor het totaalbedrag van € 139,75 zal afzonderlijk worden verzonden.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

M. Prijs
Hoofd Vergunningen