

MOIB makelaars & taxateurs
T.a.v. de heer M. Ibrahim
Poortstraat 75
3572 HE UTRECHT



Datum 21 februari 2020
Ons kenmerk WABO_IA-19-39341
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Bijlage(n)

Beste meneer Ibrahim,

Hierbij ontvangt u de uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning voor:

- wat de mogelijkheden zijn binnen het bestemmingsplan met de ruimte op de begane grond;
 - de mogelijkheid om de woning op te splitsen in twee appartementsrechten;
 - de mogelijkheid om het pand in z'n geheel in gebruik te nemen als woning:
- op het adres: Amsterdamsestraatweg 158 in Utrecht.

Planologisch kader

Het adres valt in bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg" en heeft als enkelbestemming "Gemengd-2"(artikel 4) en als dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" (artikel 9).

In artikel 4.1 is opgenomen dat de begane grond en in de bouwlagen daaronder uitsluitend is bestemd voor een kapper, haarverzorging en op de verdiepingen boven de begane grond wonen en functies en voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven. In artikel 4.3, sub b is opgenomen dat wonen op de begane grond niet is toegestaan.

In artikel 4.4.2 "Omgevingsvergunning voor wonen op de begane grond"

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in artikel 4.3, onder b om wonen op de begane grond en de daaronder gelegen bouwlagen toe te staan voor zover:

- a. beoordeeld vanuit het belang van transformatie, woonruimte met voldoende kwaliteit ontstaat voor wat betreft de omvang, buitenruimte, daglichttoetreding en voorzieningen.
- b. de nieuwe woning voldoende woonruimte heeft aan een geluidsluwe gevel en
- c. de woning geen gevel heeft die aan de Marnixlaan of de Sint Josephlaan ligt.

In artikel 9.1 is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.



Tevens is ook van toepassing het bestemmingsplan parapluplan "Chw Algemene regels bouwen en gebruik". In artikel 4.4 Woningvorming en omzetting is opgenomen onder lid a dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het woon- en leefmilieu;
2. de privacy van omwonenden;
3. het verkeer en de parkeersituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die bij de Nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.

Toetsing aan het planologisch kader

Uw indicatieaanvraag voldoet niet aan artikel 4.3, lid b van het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg", omdat wonen op de begane grond niet is toegestaan en niet aan artikel 4.4. lid a van bestemmingsplan_parapluplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" De woning splitsen in twee appartementsrechten en het pand in z'n geheel in gebruik te nemen als woning, er is sprake van woningvorming.

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1°) kan er een omgevingsvergunning gegeven worden om af te wijken van het bestaande bestemmingsplan, bij woningvorming wanneer er een positief advies wordt afgegeven door de Commissie Leefbaarheid.

Beoordeling aanvraag op onderdelen

Uw indicatieaanvraag is op belangrijke onderdelen beoordeeld door de vakafdelingen binnen het Toetsteam vergunningen. Hieronder leest u hun reactie;

Reactie betreffende planologisch kader

De indicatieaanvraag is ingediend om te laten beoordelen of er kan worden meegewerkt aan de transformatie van de kapperszaak naar een woning op de begane grond, het splitsen in twee appartementsrechten en de mogelijkheid of het pand in z'n geheel in gebruik genomen kan worden als één woning.

Er kan medewerking worden verleend aan de transformatie van de kapperszaak naar een woning op de begane grond. Om medewerking te verlenen aan de transformatie dient een geluidluwe gevel worden gerealiseerd en er dient voldaan te worden aan de aanvullende voorwaarden met betrekking tot woningindeling en buitenruimte (artikel 4.4.2 "Omgevingsvergunning voor wonen op de begane grond").



Echter biedt een indicatieaanvraag geen mogelijkheid tot uitspraak van de Commissie Leefbaarheid. De reden hiervoor is met name omdat een indicatieaanvraag niet wordt gepubliceerd, en zodoende niet open staat voor bezwaar en beroep van belanghebbenden.

Conclusie

Op grond van de redenen die bij het advies betreffende het planologisch kader zijn genoemd is het college van burgemeester en wethouders bereid gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor de transformatie van de kapperszaak naar een woning op de begane grond.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt u verzocht om het kenmerk van deze brief op het eerste blad van het aanvraagformulier te vermelden.

Dit ambtelijk standpunt verliest zijn betekenis zodra nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening.

Dit ambtelijk standpunt over uw indicatieaanvraag is geen besluit. Daarom kunt u dit standpunt niet aanvechten middels bezwaar en beroep. Dit is wel mogelijk indien een besluit is genomen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarnaast is de geldigheidsduur van deze uitspraak niet langer dan zes maanden.

Voorafgaand aan het indienen van een vergunningaanvraag is het van belang dat u controleert of uw initiatief nog mogelijk is. Dit geldt vooral indien tussen de verzenddatum van deze brief en het indienen van een vergunningaanvraag enkele maanden zijn verstreken.

Dit positief ambtelijk standpunt hoeft niet automatisch te leiden tot een positieve beschikking op een vergunningaanvraag. Onder andere de nadere beoordeling van de aanvraag van een omgevingsvergunning en het draagvlak in de omgeving kunnen leiden tot een andere uitkomst.

Aanvragen omgevingsvergunning

Om uw plan uit te voeren hebt u een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- bouw
- afwijken van de bestemming

Meer informatie over de omgevingsvergunning vindt u op www.omgevingsloket.nl of www.utrecht.nl/omgevingsvergunning.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. Deze legeskosten heeft u inmiddels via iDEAL voldaan.

Hebt u vragen?

Neem dan contact met mevrouw N. Plaizier, telefoonnummer: 030 – 286 46 55,
e-mailadres: n.plaizier@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen