

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



Ons kenmerk HZ_VBG-20-01539
Zaaknummer 7236363
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Bijlage(n)
[Redacted]
Uw kenmerk
Uw aanvraag van 15 januari 2020

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Beste heer Ibrahim,

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres
Amsterdamsestraatweg 158 te Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat het pand gebruikt werd voor een kapsalon op de begane
grond en de bovenwoning als woning. Het pand staat momenteel te koop. Daarom wilt u inzicht krijgen in
de bestemmingsmogelijkheden op het betreffende adres.

Conclusie

U mag het pand voor verschillende doeleinden gebruiken (zie bijlage Lijst bijzondere functies Gemengd-2).
Wij lichten de verklaring hieronder toe.

Planologie

Bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg

Voor het pand geldt bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg (vastgesteld door de gemeenteraad op 22
december 2016). De bestemming van het perceel is 'Gemengd-2' (artikel 4 van de regels en verbeelding).
Dit houdt in dat de begane grond van het pand gebruikt mag worden voor de functiemengingsfuncties
genoemd worden in de 'Lijst bijzondere functies Gemengd-2' die is toegevoegd als bijlage 2 bij de regels
(zie bijlage).

Daarnaast mag de begane grond gebruikt worden voor de functies die specifiek genoemd worden voor dit
adres in de 'Lijst bijzondere functies Gemengd-2' (zie bijlage). In deze lijst is opgenomen dat de begane
grond van het pand met het adres Amsterdamsestraatweg 158 gebruikt mag worden als kapperszaak.

Andere functies zijn op de begane grond enkel toegestaan met een omgevingsvergunning die is verleend
op grond van artikel 4.4.1 van de regels. Tot slot mag op de begane grond van het pand gewoon worden,

eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, mits hiervoor een omgevingsvergunning verleend wordt op grond van artikel 4.4.2 van de regels.

De verdiepingen van het pand mogen gebruikt worden voor wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of bed & breakfast. Daarnaast mogen de verdiepingen gebruikt worden voor de functies die voor dit adres zijn opgenomen in de 'Lijst bijzondere functies Gemengd-2'. Voor dit adres zijn op deze lijst geen functiemengingsfuncties opgenomen die zijn toegestaan op de verdiepingen.

Het pand is verder gelegen in een gebied waarvoor de waarde Archeologie geldt. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting en dat niet in strijd gehandeld mag worden met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (artikel 9 van de regels en verbeelding).

Op grond van artikel 11.3 van de bestemmingsplanregels mag het veranderen of vergroten van een woning niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woonruimte. Ook 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 12.3 van de regels).

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

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 € 155,30 verschuldigd. U ontvangt hiervoor apart een nota.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Lijst bijzondere functies Gemengd – 2

A. Functiemengingsfuncties die op alle adressen op de begane grond zijn toegestaan

Vormen van dienstverlening:

- dierentrimsalon
- fitness- of wellness center
- nagelstudio
- ontharingsstudio
- pedicure
- schoonheidssalon
- fotograaf
- kleermaker
- stomerij
- wasserij
- beveiligingsbedrijf
- computerservice
- postverzorgingsbedrijf
- printservice
- administratiekantoor
- advocatenkantoor, notaris
- makelaar
- persoonlijke advisering (door deskundige)
- reisbureau
- uitzendbureau
- verzekeringsagentschap, assuratiekantoor

Medische en paramedische beroepen:

- apotheek
- diëtist
- fysiotherapie, manuele therapie, acupunctuur en daarmee gelijk te stellen beroepen
- huisarts
- psycholoog, pedagoog en daarmee gelijk te stellen beroepen
- tandarts, orthodontist

Overige bedrijven:

- atelier
- fietsenstalling
- creatieve bedrijvigheid

B. Functiemengingsfuncties die alleen op het aangegeven adres op de begane grond zijn toegestaan [geen]

C. Horecafuncties die alleen op het aangegeven adres op de begane grond zijn toegestaan:

- Amsterdamsestraatweg 144G: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 162: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 176: horeca, categorie D1
- Amsterdamsestraatweg 182: horeca, categorie C
- Amsterdamsestraatweg 188: horeca, categorie B
- Amsterdamsestraatweg 380: horeca, categorie D2
- Amsterdamsestraatweg 390: horeca, categorie C
- Amsterdamsestraatweg 441: horeca, categorie D2
- Marnixlaan 118: horeca, categorie D1

D. Andere functies die alleen op de begane grond op het aangegeven adres zijn toegestaan

Detailhandel:

- Amsterdamsestraatweg 121
- Amsterdamsestraatweg 133
- Amsterdamsestraatweg 135
- Amsterdamsestraatweg 137
- Amsterdamsestraatweg 142
- Amsterdamsestraatweg 144A
- Amsterdamsestraatweg 144D
- Amsterdamsestraatweg 148
- Amsterdamsestraatweg 150
- Amsterdamsestraatweg 152
- Amsterdamsestraatweg 156
- Amsterdamsestraatweg 166
- Amsterdamsestraatweg 179
- Amsterdamsestraatweg 183
- Amsterdamsestraatweg 184
- Amsterdamsestraatweg 186
- Amsterdamsestraatweg 190
- Amsterdamsestraatweg 241
- Amsterdamsestraatweg 249
- Amsterdamsestraatweg 321–325
- Amsterdamsestraatweg 378
- Amsterdamsestraatweg 392
- Amsterdamsestraatweg 394
- Amsterdamsestraatweg 429–425
- Amsterdamsestraatweg 435
- Marnixlaan 8
- Marnixlaan 14
- Marnixlaan 28 en 30
- Marnixlaan 114

Andere functies, geen functiemengingsfuncties:

- Amsterdamsestraatweg 123: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 129: geldwisselkantoor
- Amsterdamsestraatweg 144C: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 158: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 160: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 164: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 168: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 170: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 174: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 177: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 181: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 180: kapper, haarverzorging
- Amsterdamsestraatweg 187: belwinkel
- Amsterdamsestraatweg 189: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 193: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 213–215: gokkantoor
- Amsterdamsestraatweg 396: massagesalon
- Amsterdamsestraatweg 434: kapper, haarverzorging

Maatschappelijk:

- Amsterdamsestraatweg 141: zorgverlening
- Amsterdamsestraatweg 211: zorgverlening
- Amsterdamsestraatweg 223: zorgverlening

Specifieke vorm van detailhandel:

- Amsterdamsestraatweg 115: afhaalzaak
- Amsterdamsestraatweg 138: afhaalzaak
- Amsterdamsestraatweg 191: afhaalzaak
- Amsterdamsestraatweg 225: afhaalzaak
- Marnixlaan 21-23: afhaalzaak

E. Niet-woonfuncties op de verdieping

[geen]

Laatste wijziging: 15 november 2016