

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) 1
Leges



* - W - H Z W A B O - 1 9 - 2 2 9 9 3 *

Datum 2 september 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-22993
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden **05 SEP. 2019**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres **Wallesteinlaan 1** te Utrecht ingediend. Deze aanvraag hebben wij op 1 juli 2019 ontvangen en is geregistreerd onder het kenmerk: HZ_WABO-19-22993. Ons besluit over uw aanvraag voor het afwijken van het ter plaatse geldende planologische regime ten behoeve van vier onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur) heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo).

Besluit

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor de beheersverordening 'Zuilen' geldt (onherroepelijk op 11 juli 2013). De bepalingen uit de beheersverordening staan het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige wooneenheden in beginsel niet in de weg.

Voor het perceel geldt tevens de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' (onherroepelijk op 30 november 2017). Uit artikel 5 lid 1 van deze beheersverordening volgt dat een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, niet mag leiden tot de omzetting van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur).

Uw aanvraag is daarom in strijd met de ter plaatse geldende planologische regelgeving.

Uit artikel 5 lid 2 van de 'Beheersverordening Algemene regels actualiseren' volgt dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod om een zelfstandige woonruimte om te zetten naar onzelfstandige wooneenheden.

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning, in afwijking van de 'Beheersverordening Algemene regels actualiseren' te verlenen, is uw aanvraag ter advisering voorgelegd aan de Commissie wijziging samenstelling woonruimtevoorraad (hierna: commissie).

Juridisch kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

Uit artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van de in de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

Advies Commissie wijziging samenstelling woonruimtevoorraad

Het college kan toestemming verlenen als na toepassing van de leefbaarheidstoets uit de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) (oud: Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten) blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de privacy van omwonenden, het verkeer en de parkeersituatie of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen/kwaliteitseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten woning. Indien niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd. Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van de wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Indien niet aan het algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt voldaan, wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn daarmee cumulatief.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen dient de nieuwe woonruimte te voldoen aan de norm zoals berekend volgens de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruimten. Daarnaast moet de woning na omzetting een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner hebben.

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen ingediend. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde norm kan worden voldaan na uitvoering van de aangegeven aanvullende maatregelen.

Uit onderzoek blijkt dat de bruto gebruiksoppervlakte van de woonruimte 110 m² is. Dit betekent dat het pand gebruikt zou kunnen worden voor het huisvesten van het aangevraagde aantal bewoners, te weten vier personen.

Algemene leefbaarheidstoets

Zoals eerder aangegeven, wordt met dit deel van de leefbaarheidstoets de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Ter beoordeling heeft de commissie overeenkomstig het beleid de volgende aspecten meegewogen: de score in de meest recente WijkWijzer, het beeld van de wijk en de mate van overlast die wordt ervaren, clustervorming en andere relevante factoren rondom de woning.

Het pand aan de Wallesteinlaan 1 te Utrecht ligt in de Utrechtse buurt Zuilen in de wijk Noordwest. In dit deel van de wijk is sprake van een dichte stedenbouwkundige structuur van aaneengesloten bebouwing. De score voor wijk Noordwest ligt – ondanks dat een positieve ontwikkeling gaande is – nog steeds onder het stedelijke gemiddelde. De positieve ontwikkeling die gaande is, wensen wij te behouden. Ontwikkelingen die een negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat zijn in dat opzicht dan ook onwenselijk. Wel merken wij op dat – zoals vermeld in de beleidsregels – de WijkWijzer alleen onvoldoende is om een volledig beeld van de wijk of de buurt te krijgen.

Om een completer beeld van de directe omgeving van het desbetreffende pand te krijgen, is informatie ingewonnen bij de wijkadviseur en de wijkveiligheidsmanager. Uit de ingewonnen adviezen blijkt dat er in de directe nabijheid van de woning veel meldingen zijn omtrent afval, fout parkeren en lachgaspatronen. Daarnaast blijkt uit de ingewonnen adviezen dat er in de betreffende buurt overlast wordt ervaren van onder andere groepen personen en jongeren. Ook betreft het een levendige buurt door de onderliggende ondernemingen en de vele bezoekers die zij aantrekken.

Bovenstaande vormt een indicatie van het onder druk staan van de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand. Deze druk wordt tevens bevestigd door hetgeen reclamant in een reactie naar aanleiding van het plan kenbaar heeft gemaakt. In de buurt zou volgens reclamant reeds sprake zijn van veel fietsen, geluidsoverlast en vervuiling.

Voor verder inzicht in de betreffende buurt en ter beoordeling van clustervorming is een zogenoemde stippenkaart opgesteld (zie bijlage I). Uit deze stippenkaart blijkt dat sprake is van een verhoogde concentratie van gesplitste panden en kamerverhuurpanden. Er is daardoor sprake van intensief gebruik van de ruimte. Het gebied staat aldus qua leef- en woonklimaat onder druk.

Alle omstandigheden bij elkaar genomen, zoals clustervorming, de dichte stedenbouwkundige structuur in de wijk en de positieve ontwikkelingen die gaande zijn ten aanzien van het beeld van de wijk, maken dat wij een vermeerdering van het aantal omzettingen in de Wallensteinlaan – en haar directe omgeving – onwenselijk vinden. Hier gaat bovendien een ongewenste precedentwerking van uit.

Advies

In samenhang bekeken maakt het bovenstaande dat de commissie ten aanzien van de algemene leefbaarheid nog altijd tot de conclusie komt dat vermeerdering van het aantal omgezette panden in dit deel van de straat onwenselijk is. De commissie adviseert negatief over deze aanvraag.

Besluit

Er zijn ons geen omstandigheden bekend die ertoe zouden moeten leiden om bovenstaand negatief advies van de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad niet over te nemen. Wij hebben daarom besloten om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo te weigeren.

Voornemen bekendgemaakt

Met de e-mail van 22 augustus 2019 heeft het negatieve advies van de Commissie wijziging en samenstelling woningvoorraad aan uw gemachtigde bekendgemaakt. Met deze e-mail bent u tevens in de gelegenheid gesteld om de aanvraag tot omgevingsvergunning in te trekken. U heeft voor de gestelde termijn geen keuze gemaakt. Dit betekent dat de vergunningsaanvraag wordt geweigerd.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is .
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

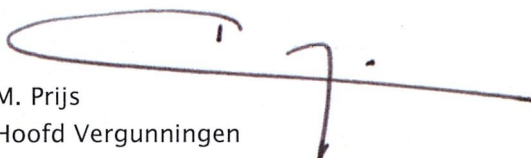
- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

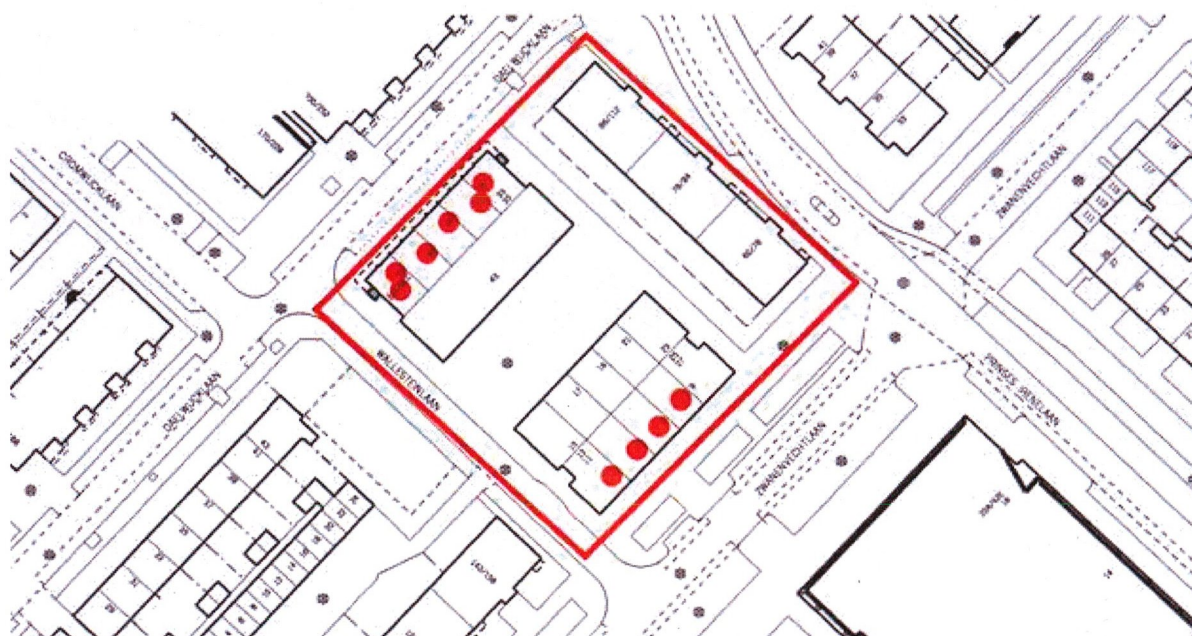
Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs
Hoofd Vergunningen



Bijlage I

HZ_WABO-19-22993
Wallesteinlaan 1 te Utrecht
Het afwijken van de bestemming voor kamerverhuur



7 augustus 2019

Op de volgende adressen is sprake van meervoudige bewoning (gesplitste panden dan wel kamerverhuur):

- Wallesteinlaan 3;
- Wallesteinlaan 5;
- Wallesteinlaan 7;
- Wallesteinlaan 51A, 51B, 51C;
- Wallesteinlaan 51;
- Wallesteinlaan 53;
- Wallesteinlaan 55;
- Wallesteinlaan 57;
- Wallesteinlaan 59.