

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



**Datum** 28 april 2020  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-04992  
**Onderwerp** Besluit weigering  
omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 12 februari 2020 heeft u een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag voorziet in het tijdelijk omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige ten behoeve van een ouder-kind-constructie in de woning aan de Hubert Duyfhuysstraat 68 in Utrecht. We hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren.

Hieronder leest u hoe wij tot het deze beslissing zijn gekomen.

**Activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo).

**Planologisch kader**

Voor het perceel geldt de beheersverordening Zuilen. Deze beheersverordening is door de gemeenteraad op 11 juli 2013 vastgesteld.

Voor het pand is tevens de beheersverordening Algemene regels actualiseren van toepassing. Deze beheersverordening is op 30 november 2017 vastgesteld. Uit de bijbehorende regels (artikel 5 sub a) van deze beheersverordening volgt dat een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is niet mag leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) of tot de vorming van een extra woning. De aanvraag ziet op het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte. Dit betekent dat de aanvraag in strijd is met de beheersverordening.

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

1. Het woon- een leefmilieu;
2. De privacy van omwonenden;

3. Het verkeer en de parkeersituatie;
4. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Over de leefbaarheidstoets wordt advies ingewonnen door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad. Mede op basis van dit advies beslissen wij op de betreffende vergunningsaanvraag.

Zoals gesteld is uw aanvraag in strijd met de beheersverordening. In dit geval kan de vergunning alleen worden verleend als het college bereid is om af te wijken van de regels van de beheersverordening, middels een procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

### **Juridisch kader**

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

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

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning –in afwijking van het beheersverordening– te verlenen, is uw aanvraag in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad.

### **Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad**

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten woning. Als 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 een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets, wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

### Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moet de woonruimte na omzetting een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m<sup>2</sup> per bewoner hebben (volgens NEN 2580). Daarnaast moet de om te zetten woonruimte voldoen aan de normen van NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie woning scheidende constructies van gebruiksruidten.

Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) volgt een gebruiksoppervlakte van 65m<sup>2</sup> van het pand 65 m<sup>2</sup>. Uit de aanvraag en uit de tekeningen geeft u aan dat de gebruiksoppervlakte (GBO) 97 m<sup>2</sup> is in verband met de aanbouw aan de achterzijde van het pand. Er zijn bij ons ten aanzien van de aanbouw geen vergunningen dan wel precieze afmetingen bekend. Mogelijk is de aanbouw vergunningsvrij. Dit vloeit echter niet voort uit de aanvraag. Hierdoor kan er geen fysieke leefbaarheidstoets ten aanzien van het GBO worden gedaan.

Verder is bij de aanvraag een geluidsrapport ingediend. Na interne beoordeling van dit geluidsplan blijkt dat het geluidsplan voldoet, mits de aanvullende geluidsisolerende voorzieningen worden getroffen.

Wat betreft de fysieke leefbaarheidseisen wordt hieraan voldaan, indien:

- de aanvullende voorzieningen ten aanzien van de geluidseisen worden getroffen; en
- kan worden aangetoond dat het GBO minimaal 72 m<sup>2</sup> betreft (18 m<sup>2</sup> x 4 personen = 72 m<sup>2</sup>).

#### Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning, waarvoor de vergunningen zijn aangevraagd, in kaart gebracht.

Het beleidskader kent geen afwijkend beoordelingskader voor situaties die tijdelijk van karakter zijn. Dit betekent dat ook in geval van een tijdelijke situatie van omzetting, een volledige leefbaarheidstoets uitgevoerd dient te worden. Ook vanuit een tijdelijke situatie kan immers een negatief drukkend effect uitgaan voor het woon- en leefklimaat.

Het pand Hubert Duyfhuysstraat 68 te Utrecht is gelegen in de wijk Noordwest, en in de buurt Julianapark e.o. Uit de WijkWijzer Utrecht 2019 volgt dat het algemeen buurtoordeel voor de wijk Noordwest in 2018 uitkwam op een 6.7. Dit is lager dan het gemiddelde in Utrecht, een 7.3. De enquête geeft hiermee een indicatie dat de leefbaarheid in het gedrang is. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen.

Verder neemt de commissie in haar overweging de reactie naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag mee, evenals de opgevraagde informatie van de gebiedsmanager veiligheid en de wijkadviseur. Uit de reactie van reclamant vloeit voort dat de leefbaarheid al onder druk staat en dat er weinig groen en weinig fiets- en autoparkeerplaatsen zijn. Tot slot constateert reclamant vuil op straat. De gebiedsmanager veiligheid kan zich deels in de reactie van de reclamant vinden, en merkt op dat op 66-BS en 70-BS mogelijk al studenten wonen. De wijkadviseur merkt op basis van het straatbeeld op dat vermoedelijk meer woningen zijn gesplitst onder andere gezien het aantal fietsen in de openbare ruimte.

Dat in de directe woon- en leefomgeving van de Hubert Duyfhuysstraat meerdere kamerverhuurpanden dan wel bouwkundig geplitste panden zijn, wordt volgens de commissie middels de zogenoemde stippenkaart onderschreven. Deze stippenkaart is in het kader van de vergunningaanvraag opgesteld om bij de beoordeling van de leefbaarheid te onderzoeken of sprake is van clustervorming. De stippenkaart maakt inzichtelijk in welke woningen, gelegen in de directe nabijheid van de woning waarvoor de vergunning is aangevraagd, sprake is van meervoudige kamerbewoning dan wel bouwkundige splitsing. Uit de stippenkaart komt naar voren dat in de directe omgeving van de Hubert Duyfhuysstraat 68 sprake is van clustering. Op de navolgende adressen in het afgebakende gebied is sprake van meervoudige bewoning of bouwkundige splitsing:



- Hubert Duyfhuysstraat 70-BS
- Hubert Duyfhuysstraat 72-BS
- Hubert Duyfhuysstraat 68 (het pand waarop de aanvraag op ziet)
- Hubert Duyfhuysstraat 66-BS
- Hubert Duyfhuysstraat 62-BS
- Hubert Duyfhuysstraat 60
- Hubert Duyfhuysstraat 60-BS
- Hubert Duyfhuysstraat 43-BS
- Hubert Duyfhuysstraat 39-BS
- Hubert Duyfhuysstraat 37-BS
- Van Egmondkade 44-BS
- Van Egmondkade 42
- Van Egmondkade 40-BS
- Van Egmondkade
- Werner Helmichstraat 55
- Werner Helmichstraat 63A
- Werner Helmichstraat 63
- Werner Helmichstraat 65
- Werner Helmichstraat 71

In de rij van het blok, waar zich het pand bevindt waarop de aanvraag ziet, worden zeven van de zestien adressen in de directe nabijheid van dit pand meervoudig bewoond. Deze clustering, evenals de andere reeds omgezette dan wel gesplitste panden, geven druk op de leefbaarheid in de directe woon- en leefomgeving. Met het inwilligen van de aanvraag wordt deze reeds bestaande druk vergroot, dit acht de commissie onwenselijk. Tot slot merkt de commissie op dat uit de rechtspraak voortvloeit dat kamergewijze verhuur in het algemeen meer druk op de leefomgeving veroorzaakt dan woningen met gezinsbewoning (ECLI:NL:RVS:2013:CA36220).

Alles afwegende komt de commissie dan ook tot het oordeel dat inwilliging van de aanvraag en daarmee intensivering van het reeds bestaande onzelfstandige gebruik, de al bestaande druk op de leefbaarheid in de directe woon- en leefomgeving onwenselijk vergoot.

De commissie is zich ervan bewust dat de aanvrager belang heeft bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Het pand is aangeschaft voor de huisvesting van één kind en drie medestudenten. Hun individueel belang weegt naar het oordeel van de commissie echter niet op tegen het algemeen belang dat gediend is met de voorkoming van verdere aantasting van het reeds onder druk staande woon- en leefklimaat. Hierbij heeft de commissie alle hierboven genoemde afwegingscriteria in onderlinge samenhang bezien. De commissie adviseert dan ook negatief over deze aanvraag.

#### **Voorafgaand contact**

Op 30 maart 2020 is de beslistermijn verlengd. Verder bent u per e-mail van 17 april 2020 op de hoogte gesteld van ons voornemen om de aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren. U bent hierbij tevens in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag in te trekken. Van deze gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

#### **Betaling leges**

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

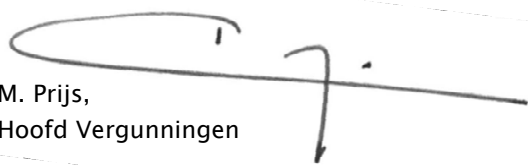
#### **Vragen over dit besluit**

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



**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](http://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.