

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



**Datum**                                      10 augustus 2020  
**Ons kenmerk**                              HZ\_WABO-20-14606  
**Onderwerp**                                Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 29 april 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het adres **Amsterdamsestraatweg 389 BS** te Utrecht. Ons besluit over de aanvraag voor het afwijken van de bestemming voor kamerverhuur heeft betrekking op de volgende activiteit 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 de gevraagde omgevingsvergunning voorwaardelijk te verlenen. De voorwaarden vindt u verderop in dit besluit.

#### **Planologisch kader**

De woning aan de Amsterdamsestraatweg 389 BS is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2016) van toepassing is. De woning is gelegen op de verdiepingen. De bestemming van het perceel is Gemengd-1. Wonen op de verdiepingen is binnen deze bestemming toegestaan.

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017) van toepassing. In artikel 5.2 van de regels bij dat bestemmingsplan is opgenomen dat een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, niet mag leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning. Het gebruik van de woning aan Amsterdamsestraatweg 389 BS ten behoeve van kamerverhuur (onzelfstandige bewoning) is hiermee in strijd.

Met de huidige aanvraag wilt u toestemming om het pand onzelfstandig te gebruiken voor het huisvesten van maximaal vijf personen. Het college kan hiertoe toestemming verlenen als na toepassing van de leefbaarheidstoets uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten die bij de Huisvestingsverordening 2015 horen, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat; de privacy van omwonenden; de verkeers- en parkeersituatie; de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden (zie artikel 5.2 onder b van de bestemmingsplanregels). De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie). Na uitvoering van de toets wordt door de commissie een advies uitgebracht aan het college omtrent de

betreffende vergunningsaanvraag.

### **Leefbaarheidstoets**

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 woning na omzetting een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m<sup>2</sup> hebben per bewoner. Daarnaast moet de nieuwe woonruimte voldoen aan de normen van NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie woning scheidende constructies gebruiksruimten.

Uit onderzoek blijkt dat de bruto gebruiksoppervlakte van de woonruimte 112 m<sup>2</sup> is. Dit betekent dat het pand gebruikt mag worden voor het huisvesten van het aangevraagde aantal bewoners, te weten vijf.

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie is door aanvrager een gedetailleerde tekeningen ingediend. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan op basis van de in de tekening aangegeven waarden.

Gelet op het bovenstaande wordt aan de fysieke kwaliteitseisen voldaan.

#### Algemene leefbaarheidstoets

Zoals reeds gesteld, wordt met dit deel van de leefbaarheidstoets de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is allereerst onderzocht of sprake is van clustervorming. Aan de hand van een zogenoemde stippenkaart is inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen rondom de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur dan wel welke woningen bouwkundig zijn gesplitst in meerdere woningen. Hieruit komt naar voren dat in de nabijheid van het pand geen sprake is van een verhoogde concentratie van kamerverhuur dan wel gesplitste panden.

Ook hebben de wijkadviseur en de wijkveiligheidsmanager aangegeven dat geen bijzonderheden bekend zijn betreffende het pand. De wijkadviseur geeft ten aanzien van de straat aan dat de deze intensief gebruikt wordt door fietsers, voetgangers en auto's. Meldingen zijn bekend over de fietsplek krapte. De commissie overweegt dat op het perceel geen ruimte voor een eventuele fietsenstalling bestaat nu het een bovenwoning betreft. Er zijn naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag door omwonenden ook geen reacties ingediend.

### **Advies**

Alles afwegende adviseert de commissie voorwaardelijk positief over deze aanvraag. De voorwaarden zijn:

1. De woning mag enkel gebruikt worden ten behoeve van het huisvesten van maximaal vier personen;
2. Short Stay, vakantieverblijf hoe ook genaamd is niet toegestaan;
3. U dient te beschikken over een rechtsgeldige omzettingsvergunning;
4. U dient 6 weken vóór het pand in gebruik wordt genomen een rapport van een geluidsmeting (uitgevoerd door een erkend bureau) onder vermelding van het kenmerk HZ\_WABO-20-14606 ter goedkeuring bij het college in te dienen.

In navolging van de commissie concluderen wij dat verlening van de voorwaardelijke omgevingsvergunning voor de huisvesting van maximaal vijf personen, geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van de woning tot gevolg heeft.

### **Omzettingsvergunning**

Bij besluit van 10 augustus 2020 hebben wij besloten aan u de benodigde omzettingsvergunning voorwaardelijk te verlenen (ons kenmerk HZ\_HUIS-20-14607).

### **Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

### **Bezwaar maken tegen dit besluit**

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar

### **Gebruik maken van de vergunning**

Van deze vergunning mag u nog geen gebruik maken. U dient 6 weken vóór het pand in gebruik wordt genomen een rapport van een geluidsmeting (uitgevoerd door een erkend bureau) onder vermelding van het kenmerk HZ\_WABO-20-14606 ter goedkeuring bij het college in te dienen.

### **Leges**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor 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



CC: IRVA, de heer W.M. Lamens, Oudwijkerveldstraat 1, 3581 JG UTRECHT