

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



* - B - H Z W A B O - 2 1 - 1 4 4 9 8 *
Datum 23 juli 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-14498
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We besluiten een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan . voor het legaliseren van vier short stay logies eenheden voor een periode van vijf jaar op de adressen Adelaarstraat 43, Adelaarstraat 43 1, Adelaarstraat 43 BS en Adelaarstraat 43 BSA in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Geldigheid van de vergunning

De tijdelijke omgevingsvergunning is geldig tot 1 april 2025. Na 1 april 2025 - of zoveel eerder bij eerdere beëindiging van het gebruik als Short Stay - mag u de appartementen enkel gebruiken als zelfstandige woonruimtes (voor de huisvesting van één huishouden). Short Stay, vakantieverblijf, hoe dan ook genaamd, is na 1 april 2025, niet toegestaan.

Onttrekkingsvergunning

De panden Adelaarstraat 43, 43-1, 43BS en 43BSA zijn juridisch bestemd om permanent te wonen. Door de panden te gebruiken als short-stay is er derhalve sprake van onttrekking van woonruimte (uitspraak 7 februari 2018, Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:428).

U moet **binnen vier weken**, daags na de verzenddatum van dit besluit, een ontvankelijke en vergunbare aanvraag voor een onttrekkingsvergunning in te dienen. Deze vergunning kunt u aanvragen via de site van de gemeente: <https://www.utrecht.nl/onttrekkingsvergunning/>.

Bij het uitblijven van een onttrekkingsvergunning is voortzetting van het gebruik als Short Stay **niet toegestaan**. Op grond van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 4.4 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Utrecht is dit een overtreding die wij kunnen beboeten met een boete van maximaal € 21.750,-.

Gebruiksvergunning brandveilig gebruik

Indien het pand wordt gebruikt door 5 of meer personen (per adres) dient u binnen vier weken na vergunningverlening een ontvankelijke en vergunbare aanvraag voor een gebruiksvergunning brandveilig gebruik in te dienen. Bij het uitblijven van een gebruiksvergunning brandveilig gebruik is voorzetting van het gebruik als short-stay niet toegestaan.

Registratieplicht toeristisch verhuur

Vanaf 1 juli 2021 geldt er een registratieplicht voor het verhuren van een woning aan toeristen. U moet een registratienummer aanvragen, en u moet dit nummer vermelden bij uw advertenties. Via www.toeristischeverhuur.nl/registreren komt u op de landelijke website voor uitgifte van registratienummers voor toeristische verhuur terecht. Er zijn geen kosten verbonden aan het aanvragen van het nummer.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Daarnaast, zoals reeds hierboven aangegeven, moet u binnen vier weken na de verzenddatum van dit besluit, een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Indien u de onttrekkingsvergunning niet aanvraagt of indien u deze aanvraagt, maar deze wordt geweigerd, moet u het gebruik van de panden ten behoeve van Short Stay te (doen) beëindigen en beëindigd te (doen) houden.

Verlengen beslistermijn

Op 22 juni 2021 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

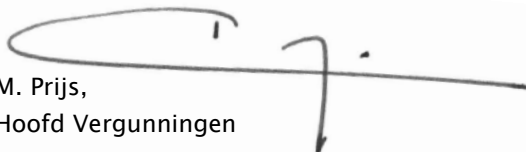
Leges

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

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.
- 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

Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Constatering

Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie ontvangen.

Overwegingen

Planologisch kader

De adressen Adelaarstraat 43, 43 1, 43 BS en 43 BSA te Utrecht liggen binnen het gebied waarvoor Beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" geldt. In deze beheersverordening heeft het perceel de functieaanduiding "Wonen" (artikel 4 en 5) gekregen.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het legaliseren van vier Short Stay-logies eenheden gelegen in het souterrain, op de begane grond, de eerste en tweede verdieping op het perceel Adelaarstraat 43. Dit gebruik valt onder de definitie van logiesbestemming. Een dergelijk gebruik is in strijd met de vigerende beheersverordening.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (tijdelijk wijziging van het gebruik).

Sinds 1 april 2020 heeft de gemeente een Short Stay beleid waar uw aanvraag op getoetst is.

Juridisch kader

De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan deze vergunning zijn de artikelen 6, 8 en 9 van de beleidsregels juncto artikelen 2.12 lid 1 aanhef en artikel 2.22 lid 2 en artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Een nadere toelichting wordt hieronder aangegeven.

Een planologische afwijkingsvergunning kan op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo enkel verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hier maakt het woon- en leefklimaat onderdeel van uit. De gestelde eisen zijn dan ook ingegeven vanuit dit belang, zijnde een goede ruimtelijke ordening en behoud van een goed woon- en leefklimaat.

Op grond van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo kunnen voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden met het oog op het belang dat met de vergunning wordt gediend. Artikel 2.23 van de Wabo biedt verder de mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning die enkel geldt voor een daarbij aangegeven termijn. Het betreft hier een vergunning voor een aflopende activiteit. De beleidsregels geven een periode aan van maximaal vijf jaar.

Advies ambtelijke werkgroep Short Stay

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het tijdelijk legaliseren van vier short-stay eenheden heeft betrekking op de adressen Adelaarstraat 43, 43-1, 43BS en 43BSA. Deze aanvraag is ter advisering voorgelegd aan de ambtelijke

wergroep Short-Stay (hierna: de werkgroep). De aanvraag is getoetst aan de 'Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short-Stay) gemeente Utrecht' (hierna: de beleidsregels), gepubliceerd op 21 februari 2020 en inwerking getreden op 1 april 2020.

De beleidsregels

Onder Short Stay/tijdelijk verblijf wordt op grond van artikel 1 sub a van de beleidsregels verstaan: 'het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden.

Indien de aanvrager aantoont dat er vóór 1 januari 2018 sprake is geweest van Short Stay maken de beleidsregels het mogelijk om door middel van een planologisch afwijkingsbesluit het gebruik als Short Stay tijdelijk, zijnde maximaal 5 jaar, in een woonbestemming toe te staan (artikel 5). Ingevolge de toelichting van de beleidsregels is de termijn van maximaal vijf jaar opgenomen om bestaande Short Stay accommodaties (ontstaan vóór 1 januari 2018) de tijd te bieden om zich aan het gewijzigde beleid aan te passen (het aanbieden van tijdelijk verblijf is straks immers niet meer mogelijk onder een woonbestemming maar alleen onder een logiesbestemming) en tegelijkertijd de markt de tijd te geven nieuwe Short Stay accommodaties onder een logiesbestemming te realiseren. De komende vijf jaar, lopende vanaf 1 april 2020 (inwerkingtreding van het beleid) tot 1 april 2025, kunnen de bestaande Short Stay accommodaties dus nog voorzien in de behoefte aan tijdelijk verblijf.

Verder dient, ingevolge artikel 7 van de beleidsregels, elke accommodatie een oppervlakte van minimaal 18m² GBO per persoon te hebben. Ingevolge artikel 6 is daarnaast – vrij vertaald – de algemene leefbaarheidstoets 'light' voorgeschreven: een vergunning wordt niet verleend wanneer dit naar verwachting leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving waarop de afwijking betrekking heeft. Tot slot schrijven de beleidsregels voor dat aan de vergunning beperkende voorwaarden kunnen worden verbonden (artikel 8).

Beoordeling

Op grond van de door de aanvrager overgelegde gegevens heeft de werkgroep vastgesteld dat er voor 1 januari 2018 sprake is geweest van short-stay – zoals bedoeld in artikel 1 sub a van de beleidsregels – op de aangegeven adressen. Derhalve wordt aan de voorwaarde uit artikel 5 van de beleidsregels voldaan.

De adressen hebben een gebruiksoppervlakte van:

1. Adelaarstraat 43: 76 m²;
2. Adelaarstraat 43-1: 81,1 m²;
3. Adelaarstraat 43BS: 87,3 m²;
4. Adelaarstraat 43BSA: 92,2 m².

Ingevolge artikel 7 mogen de adressen maximaal worden gebruikt door:

1. Adelaarstraat 43: 4 personen;
2. Adelaarstraat 43-1: 4 personen;
3. Adelaarstraat 43BS: 4 personen;
4. Adelaarstraat 43BSA: 5 personen.

Ten aanzien van de leefbaarheidstoets light heeft de werkgroep het volgende vastgesteld. Op basis van intern onderzoek is gebleken dat er in 2017 door één buurtbewoner tweemaal melding is gemaakt van

een overlastgevende situatie, veroorzaakt door short-stay gebruikers. Er werd door deze buurtbewoner destijds aangegeven dat het gebruik als short-stay de sociale cohesie in de buurt zou verslechteren en de melder zou daarom graag een beleid gericht tegen short-stay zien. Zoals hierboven uiteengezet, is op 1 april 2020 het short-stay beleid inwerking getreden. In de toelichting van de beleidsregels is tevens het risico op vermindering van de sociale cohesie in woonbuurten benoemd. Onder andere om deze reden is bepaald dat nieuwe short-stay accommodaties in woonbestemmingen niet zijn toegestaan. Voor bestaande short-stay accommodaties (in gebruik vóór 1 januari 2018) is gekozen om de mogelijkheid te bieden om een tijdelijke vergunning aan te vragen om zo het gebruik als short-stay (onder strikte voorwaarden) tijdelijk te legaliseren. Dit om de bestaande short-stay accommodaties de tijd te bieden om zich aan het beleid aan te passen en tegelijkertijd de markt de tijd te geven om nieuwe short-stay accommodaties onder een logies bestemming te realiseren. Uiterlijk tot 1 april 2025 kunnen de bestaande short-stay accommodaties, gevestigd in een woonbestemming, nog worden gebruikt voor short-stay. Het betreft dus een tijdelijke situatie. Na verloop van de geldigheidsduur van de vergunning dienen de appartementen wederom te worden gebruikt ten behoeve van zelfstandige bewoning.

Met het oog op bovenstaande, het feit dat de leefbaarheidstoets beperkt is nu het gaat om het tijdelijk legaliseren (uiterlijk tot 1 april 2025) van een langere tijd bestaande situatie, het feit dat er naar aanleiding van publicatie van de aanvraag geen reacties zijn binnengekomen en het feit dat er sinds 2018 geen (overlastgevende) klachten/meldingen meer zijn ingediend, ziet de werkgroep geen aanleiding om een onevenredige verstoring van het woon- en leefklimaat te verwachten.

Voorwaarden

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Het pand mag enkel gebruikt worden ten behoeve van Short Stay zoals geformuleerd in artikel 1 sub a van de Beleidsregels tijdelijk verblijf (vastgesteld op 21 februari 2020). Andersoortig gebruik is niet toegestaan;
- De vergunninghouder dient huis- en leefregels zichtbaar op te hangen (in diverse talen, afhankelijk van de bewoners) – en blijvend aanwezig te zijn – in elk van de accommodaties waarin het tijdelijk verblijf wordt aangeboden;
- Deze huisregels dienen specifiek gericht te zijn tegen het voorkomen van geluids- en overige overlast gevende activiteiten, zowel vanuit het verblijf als de daarbij behorende buitenruimtes;
- De alarmnummers dienen in elk van de accommodaties zichtbaar te worden opgehangen en blijvend aanwezig te zijn;
- Er dient een 24-uurs bereikbare beheerder bekend te zijn bij de gemeente en/of omwonenden voor het melden van klachten;
- Elke accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een oppervlakte van minimaal 18 m² GBO per persoon die in de accommodatie verblijft;
- De aanvrager dient binnen vier weken na vergunningverlening een ontvankelijke en vergunbare aanvraag voor een onttrekkingsvergunning in te dienen. Bij het uitblijven van een onttrekkingsvergunning is voorzetting van het gebruik als Short Stay niet toegestaan;
- De vergunning wordt uitsluitend verleend aan De
vergunning wordt op naam gesteld en is daarmee persoonsgebonden. De vergunning komt te vervallen bij eigendomsoverdracht – zonder tussentijdse voorafgaande goedkeuring door de gemeente – onder algemene of bijzondere titel;

In het geval van tijdelijke verhuur van de woon/verblijfsruimte aan de doelgroep (internationale)studenten gelden de volgende aanvullende voorwaarden/voorschriften:

- De hoogte van de financiële vergoeding/huur mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs die op grond van het wettelijk waarderingssysteem voor huurprijzen voor woningen geldt;
- Tussentijdse contractovername (in de plaats stelling) en inschakeling van de huurcommissie bij geschillen dient uitdrukkelijk mogelijk te zijn en geboden te worden.

Aandachtspunten

Nieuwe wet Toeristische verhuur van woonruimte ook voor Short Stay vanuit woningen:

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet geeft de gemeente de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening aanvullende instrumenten op te nemen om beter te kunnen toezien en zo nodig handhaven op toeristische verhuur en om ongewenste effecten hiervan te kunnen voorkomen of beperken. De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur in de nieuwe Huisvestingswet en schaaft hieronder **alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven**.

Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast, maar ook het tijdelijk verhuren van woningen, waar niemand ingeschreven staat en de huurder zich ook niet inschrijft (bijvoorbeeld bij tijdelijke verhuur van tweede woningen). Short Stay vanuit woningen valt dus ook onder deze wettelijke definitie. Omdat de gemeente Utrecht vanaf 1 juli 2021 de registratieplicht op grond van deze nieuwe wet invoert bent u als Short Stay exploitant vanuit een woning verplicht zich eenmalig te registreren. U kunt dit doen via het landelijke registratiesysteem: [Woning \(onder\)verhuren | Gemeente Utrecht](#).

De Veiligheidsregio Utrecht heeft een aantal adviezen opgesteld ter verbetering van de brandveiligheid van de accommodaties. Het advies maakt deel uit van dit besluit.