

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



* - W - H Z W A B O - 2 1 - 1 1 2 9 4 *
Datum 23 juli 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-11294
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We besluiten om de omgevingsvergunning, aangevraagd door _____ voor het legaliseren van een Short Stay logies voor een periode van 5 jaar op het adres **Albatrosstraat 53** in Utrecht **te weigeren**.

Hieronder leest u hoe wij tot onze beslissing zijn gekomen.

Activiteit

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

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo).

Planologisch en juridisch kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Watervogelenbuurt, Hoograven, Tolsteeg" (hierna: het bestemmingsplan). Ingevolge het bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming "Gemengd 1". Ingevolge artikel 7 van de planvoorschriften zijn de gronden op de kaart o bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening aan -huis-verbonden beroepen en bedrijven dan wel bed & breakfast.

Het gebruiken van het pand ten behoeve van Short Stay is in strijd met artikel 7 van het geldende bestemmingsplan. Doordat bij het beschikbaar stellen van een accommodatie voor tijdelijk verblijf sprake is van het bedrijfsmatig, steeds kortdurend verhuren van woonruimte (van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal twaalf maanden) is er geen sprake van wonen; er is immers geen hoofdbewoner die een duurzaam verblijf heeft in deze woning en de intentie heeft om hier te gaan wonen. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken aangegeven dat Short Stay niet als wonen kan worden gezien. Daarmee kan tijdelijk verblijf / Short Stay niet onder een woonbestemming vallen.

Ingevolge artikel 30 van het bestemmingsplan is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen gebruiken en /of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

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 gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Beoordeling van de aanvraag

De beslissing om al dan niet af te wijken van het bestemmingsplan is een discretionaire bevoegdheid van het bestuursorgaan. Wij hebben daarbij beoordelingsruimte: de vrijheid om binnen de wettelijke kaders voor deze situatie een eigen belangenafweging te maken.

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad het Beleid tijdelijk verblijf (Short Stay) en bijstelling hotels vastgesteld. Daarin is door de gemeenteraad aangegeven de groeiende behoefte van Short Stay accommodaties zoveel mogelijk te willen faciliteren, maar niet ten koste van de leefbaarheid en verdere druk op de woningmarkt. Wij vinden het belangrijk om de bestaande woningvoorraad te beschermen en mogelijke woningbouwlocaties bij voorkeur te behouden voor het realiseren van reguliere woningen. Daarnaast merken wij op dat de groei van tijdelijke verhuur zoals vakantieverblijf en Short Stay in bestaande woonwijken de druk op de leefbaarheid verder vergroot en ervoor zorgt dat de sociale cohesie in een buurt afneemt. Voor het bestaande aanbod aan tijdelijk verblijf in woningen is de mogelijkheid geboden (tegen een aantal voorwaarden) een tijdelijke vergunning aan te vragen. In de 'Beleidsregels tijdelijk verblijf gemeente Utrecht', vastgesteld op 19 februari 2020, is bovenstaand beleid uitgewerkt. In artikel 5 van deze beleidsregels is bepaald dat het college geen vergunning mag verlenen voor strijdig gebruik ten behoeve van tijdelijk verblijf op woonbestemmingen, tenzij de aanvrager aan de hand van huurcontracten, gebruiksovereenkomsten, belastingaangiftes en bankafschriften aan kan tonnen dat de woonruimte al vóór 1 januari 2018 gebruikt werd als tijdelijk verblijf accommodatie.

Ter beoordeling hiervan heeft u op 11 mei 2021 bij het college een afschrift van een huurovereenkomst, afschrift van een zakelijke rekening van de periode vanaf 11 mei 2018 tot en met 10 mei 2021 (waaruit enkel blijkt dat op 19 april 2019 een bedrag is overgeboekt) en een afschrift van een betalingsbewijs / facturatie ("invoice date: 05 april 2019; due date 19 april 2019) voor de verblijfsperiode van 8 mei 2019 tot en met 7 juni 2019 ingediend.

Uit de stukken die zijn aangeleverd blijkt niet de woning aan de Albatrosstraat 53 al vóór 1 januari 2018 gebruikt werd als tijdelijk verblijf accommodatie. Uit de ingediende afschrift van de huurovereenkomst blijkt dat het pand dient uitsluitend te worden gebruikt als woonruimte. Uit de inschrijvingen uit de gemeentelijke basisregistratie van personen blijkt dat het pand tot 1 augustus 2018 in gebruik is genomen door één huishouden. Deze persoon stond op het adres ingeschreven van 1 september 2017 tot 1 augustus 2018. Op het adres staan momenteel 2 personen ingeschreven. Uit de door u ingediende afschrift van de bankrekening en de facturatie blijkt dat de woning pas op 8 mei 2019 voor een periode van ongeveer één maand (tot 7 juni 2019) is verhuurd geweest ten behoeve van tijdelijk verblijf.

U hebt niet aangetoond dat het gebruik van het pand aan de Albatrosstraat 53 ten behoeve van Short Stay is ontstaan vóór 1 januari 2018.

Besluit

Om deze reden besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning weigeren. Daarbij achten wij het van belang dat woningen bij voorkeur behouden blijven als eengezinswoningen. Wij zijn niet toegekomen aan een leefbaarheidstoets in dit specifieke dossier nu reeds niet aangetoond is dat tijdelijk verblijf op dit adres is ontstaan vóór 1 januari 2018.

Belangenafweging

In het kader van een te maken belangenafweging zijn wij van oordeel dat het belang dat de aanvrager heeft bij het gebruik van Short Stay van vermeld pand niet opweegt tegen het belang dat wordt gediend met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals hiervoor zijn aangegeven. Wij voorzien bovendien een ongewenste precedentwerking als met deze aanvraag wordt ingestemd.

Om deze redenen besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Voornemen bekendgemaakt

Op 29 juni 2021 hebben wij u per e-mail op de hoogte gesteld van het voornemen. U bent tevens in de gelegenheid gesteld uw aanvraag in te trekken. U heeft besloten uw aanvraag niet in te trekken. Wij hebben erop gewezen dat dit betekent dat wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning afwijzen.

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.

U bent voor dit besluit leges verschuldigd. Hierover ontvangt u apart bericht.

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.

Kosten

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

Beëindigen illegale situatie

Omdat u de aangevraagde omgevingsvergunning is geweigerd, is voorzetting van het gebruik van het pand Albatrosstraat 53 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,-. U dient het gebruik per direct te (doen) staken en gestaakt te (doen) houden.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij

Hoogachtend,

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. 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.

U bent voor dit besluit leges verschuldigd. Hierover ontvangt u apart bericht.

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.