

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 23 september 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-25988
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____, voor:
het verbouwen van een zelfstandige woning naar een onzelfstandige woning op het adres:
Amsterdamsesstraatweg 7 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.

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

U mag de vergunning al gebruiken. 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.

Verlengen beslistermijn

Op 6 september 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.

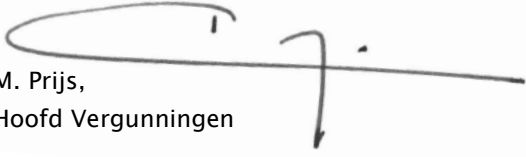
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres:

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 Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg'. In artikel 8.1 zijn de met 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor: wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast. Op grond van artikel 1.74 is een woning: Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Uw aanvraag is in strijd met artikel 8.1 omdat bij kamergewijze bewoning geen sprake is van één afzonderlijk huishouden.
- Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'. In artikel 4.4 Woningvorming en omzetting is in lid a. voorgeschreven dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° en 2° punt van de Wabo af te wijken van de geldende bestemmingsplannen.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'. Tevens zijn wij bevoegd om toepassing te geven aan artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten is niet om advies gevraagd aangezien aan de buitenzijde van het pand niets zal veranderen.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 8.1 van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' en af te wijken van artikel 4.4 lid a. van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' door respectievelijk toepassing te geven aan:
 - artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
 - artikel 4.4 lid b van het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg.

Aan dit besluit leggen wij het beoordelingsresultaat van de leefbaarheidstoets door onze Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad ten grondslag.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moet de woonruimte na omzetting een gebruiksoppervlakte (berekend volgens NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner hebben. Daarnaast moet de om te zetten woonruimte voldoen aan de normen van NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie woning scheidende constructies van gebruiksruidten.

Gebruiksoppervlakte

Uit de aanvraag volgt dat vier personen in het pand worden gehuisvest. Dit betekent dat de gebruiksoppervlakte van het pand groter moet zijn dan 72 m² (4 x 18 m²). Uit de beoordeling van de aangeleverde stukken volgt dat aan deze eis wordt voldaan.

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde geluidseisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee aan alle gestelde fysieke kwaliteitseisen.

Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht.

WijkWijzer

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de wijk Noordwest wordt naar de meest recente WijkWijzer gekeken. Die monitor is gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden, en is daarom een belangrijke graadmeter of er signalen zijn dat de leefbaarheid onder druk staat.

Uit de WijkWijzer volgt dat het buurtoordeel van bewoners uit de wijk Noordwest een 6.9 betreft. Dit cijfer ligt lager dan het gemiddelde cijfer van Utrecht, namelijk een 7.3. Daarnaast volgt uit de cijfers met betrekking tot de sociale cohesie dat de wijk met een 5.5 lager scoort dan het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 5.8.

Deze cijfers geven een negatieve indicatie ten aanzien van het woon- en leefklimaat weer. Nu de WijkWijzer onvoldoende is om een volledig beeld van de wijk of de buur te krijgen, kijkt de commissie ook naar andere aspecten.

Stippenkaart

Spreading van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen de directe omgeving van de Amsterdamsestraatweg 7 kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning is daarom onderzocht of sprake is van clustervorming. Aan de hand van een zogenoemde 'stippenkaart' is inzichtelijk gemaakt welke woningen, gelegen rondom de woning aan de Amsterdamsestraatweg 7 worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen. Uit deze stippenkaart komt naar voren dat slechts 1 pand (nr. 11) binnen het blok tussen de school en de kerk gesplitst is. De commissie concludeert dan ook dat er geen sprake is van clustervorming.

Wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid

De commissie doet bij zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid navraag over bijzonderheden in de directe omgeving van het pand die in de algemene leefbaarheidstoets moeten worden meegewogen. Daarnaast wordt door hen nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn rondom de woning of over de woning waarvoor de vergunning is aangevraagd. Ook worden eventuele reacties naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag bij de beoordeling betrokken. De commissie merkt hierbij op dat er geen reacties zijn ingediend.

De gebiedsmanager veiligheid merkt op dat het pand aan een drukke verkeersader ligt met een aantal grote supermarkten. Er is verder geen overlast bekend van het pand of de directe omgeving.

De wijkadviseur geeft aan dat het gaat om een druk en dichtbevolkt stukje stad met een grote druk op de openbare ruimte. Er is al veel kamerbewoning in de omgeving. Bij het wijkbureau komen met enige regelmaat klachten van bewoners binnen over het gebrek aan ruimte voor fietsen, zwerfvuil en overlast. Tot slot merkt de wijkadviseur op dat bewoners met name uit de buurt Pijlsweerd ook langs de politieke weg aandacht vragen voor het probleem over omzetten en splitsing.

De commissie constateert dat het een hoekpand betreft. Tussen de tegenoverstaande woningen ligt een breed wegdek een breed trottoir. Hierdoor zal minder snel sprake zijn van geluidsoverlast voor tegenoverliggende panden. Zoals eerder aangegeven is van een clustervorming geen sprake.

Overige afwegingen

De commissie is ervan bewust dat bij het inwilligen van de vergunningen enige druk binnen de direct omgeving kan ontstaan. Tegelijkertijd realiseert de commissie zich ook dat meer mogelijkheden voor studentenhuisvesting worden gecreëerd. De commissie heeft alles afwegende hierbij ook de navolgende aspecten betrokken: het ontbreken van reacties, de input van de gebiedsmanager en de wijkadviseur en het ontbreken van een clustering en/of overconcentratie aan gesplitste en/of omgezette panden. De commissie komt hierbij tot het oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De commissie adviseert het college de vergunning onder strikte voorwaarden te verlenen. Hierbij worden in het kader van de leefbaarheid ook voorwaarden van goed verhuurderschap aan de omzettingsvergunning gekoppeld.

Advies

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot de huidige aanvragen.

De voorwaarden van de commissie hebben wij als voorschrift aan deze vergunning verbonden.

Voorschriften

- Wij wijzen u op de noodzaak om te voldoen aan de specifieke voorschriften die wij op grond van de wet Bibob aan deze omgevingsvergunning hebben verbonden. Deze voorschriften treft u aan in bijlage A en B die door onze afdeling Openbare Orde en Veiligheid afzonderlijk en uitsluitend aan de vergunninghouder zal worden toegezonden.
- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Het pand dat wordt omgezet ten behoeve van kamerverhuur mag worden gebruikt voor het huisvesten van maximaal vier personen.
- Short Stay, vakantieverblijf hoe ook genaamd is ook niet toegestaan.
- Uiterlijk 6 weken vóór ingebruikname van de kamers en nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd moet een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend. Hieruit moet blijken dat feitelijk aan de gestelde eis voor luchtgeluidsisolatie wordt voldaan (nieuwbouw waarde Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de aangrenzende woningen en bepaald volgens bepalingmethode NEN5077). Zonder een dergelijke geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- U heeft ook een vergunning nodig op basis van de regionale huisvestingsverordening Utrecht en mag de kamerverhuur niet eerder starten voordat u een omzettingsvergunning heeft gekregen. Informatie hierover treft u aan op:
<https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/gebruik-woonruimte-veranderen/>
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - A blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - B de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - C van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - D de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - E de vergunninghouder dit verzoekt.