

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 1 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-32336
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer den

We hebben besloten om de omgevingsvergunning aangevraagd door _____ te weigeren voor:
afwijken van de beheersverordening ten behoeve van het legaliseren van kamerverhuur voor 4
personen op het adres **Cornelis Mertensstraat 5 BS** in Utrecht.

Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Activiteit

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 op 11 juli 2013 onherroepelijk geworden. Het pand is gelegen in 'Besluitvlak 1', 'Besluitsubvlak 13' en 'Archeologie'.

Tevens is op 30 november 2017 de beheersverordening Algemene regels actualiseren door de gemeenteraad vastgesteld. Uit artikel 5 sub a van deze beheersverordening volgt dat een gebruiksverandering waardoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, niet mag leiden tot de omzetting van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning. De aanvraag ziet op omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Dit betekent dat de aanvraag in strijd is met bovengenoemde beheersverordening.

Ingevolge artikel 5 sub b van de regels van de beheersverordening kan het college 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.

Zoals gesteld is uw aanvraag in strijd met de beheersverordening Algemene regels actualiseren. De vergunning kan slechts worden verleend indien 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 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 beheersverordening.

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

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning –in afwijking van de 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 heer _____ is eigenaar van het pand aan de Cornelis Mertensstraat 5BS. Het pand wordt, zonder de benodigde vergunningen, gebruikt ten behoeve van kamergewijze verhuur. Op 31 augustus 2008 is de eigenaar van het pand door het college gesommeerd een einde te maken aan de illegale kamerverhuursituatie. Op 10 december 2009 is aan de eigenaar van het pand een tijdelijke omzettingsvergunning voor een maximale periode van vijf jaar verleend ten behoeve van de huisvesting van een studerend kind. Deze vergunning is verleend voor de huisvesting van mevrouw _____ en een aantal medestudenten. _____ studeerde destijds aan een Utrechtse onderwijsinstelling en woonde tevens op het adres Cornelis Mertensstraat 5BS. Recentelijk is geconstateerd dat er sinds 1 juni 2013 wederom sprake is van een illegale kamerverhuursituatie. De ouder-kind vergunning t.a.v. _____ is immers op 1 juni 2013 van rechtswege komen te vervallen nu _____ sindsdien niet meer woonachtig is op het adres Cornelis Mertensstraat 5BS. Ten behoeve van de legalisatie van de huidige situatie is op 17 september 2020 bij het college een omgevingsvergunning aangevraagd.

Ter plaatse geldt de beheersverordening Zuilen. Het wijzigen van het gebruik van een zelfstandige woning ten behoeve van kamerverhuur is in strijd met de regels uit deze verordening. Van de regels kan slechts worden afgeweken als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningssplitsen en omzetten) blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: het woon- en leefmilieu, de privacy van omwonenden, het verkeer, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met de hiervoor aangehaalde beleidsregels beoogt de gemeente een goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen. Namelijk het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en

studenten, maar ook het belang van beschermen van schaarse woningen en het belang van het beschermen van de leefbaarheid in de stad.

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 omgezette 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. Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke commissie, de commissie wijziging samenstelling woonruimtevoorraad, ingesteld. Ook deze aanvraag is ter advisering voorgelegd aan de commissie. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning – al dan niet voorwaardelijk – wordt verleend.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen dient een woonruimte na omzetting een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner te hebben. De totale gebruiksoppervlakte van de woning laat het toe dat de woonruimte in gebruik kan worden genomen ten behoeve van het huisvesten van het gewenste aantal van vier personen.

Verder moet de om te zetten woonruimte voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten. De commissie stelt vast dat bij de aanvraag een geluidsisolatieplan is ingediend. Na beoordeling van dit geluidsplan blijkt dat aan de gestelde normen wordt voldaan.

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.

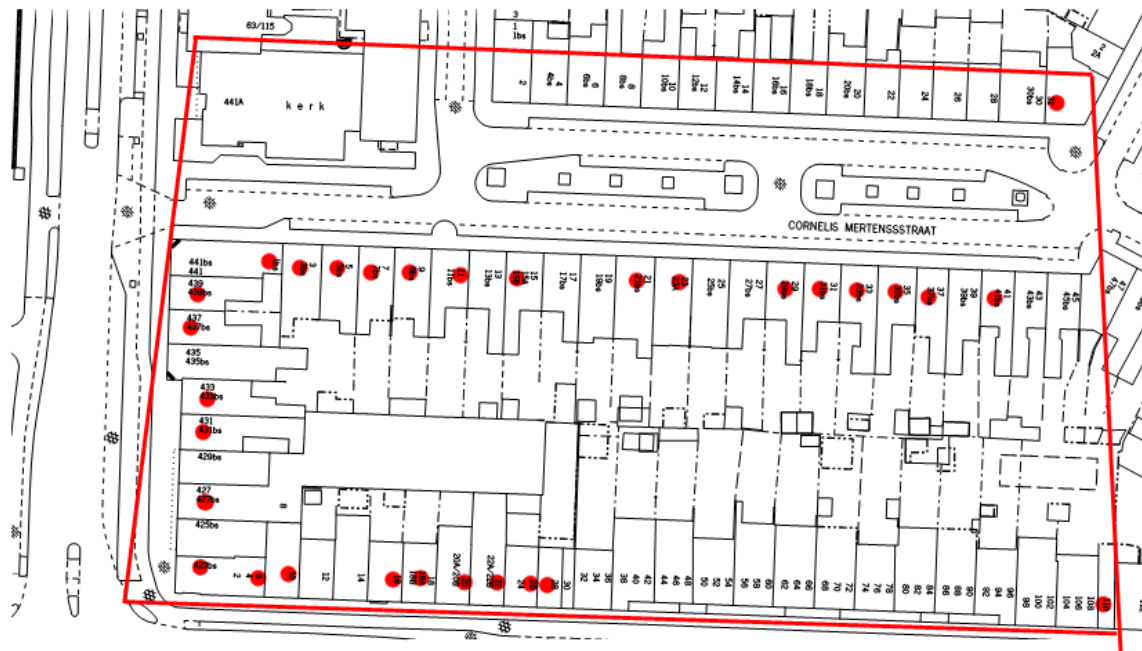
Het pand Cornelis Mertensstraat 5BS is gelegen in de wijk Noordwest en in de buurt Julianapark en omgeving. Uit de meest recente WijkWijzer volgt dat de bewoners van deze wijk, de wijk een algemeen buurtoordeel van het rapportcijfer 6,9 geven. Dit cijfer is lager dan het gemiddelde rapportcijfer in Utrecht, namelijk een 7,3. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt tevens navraag gedaan bij de wijkadviseur en de gebiedsmanager wijkveiligheid.

De wijkadviseur en wijkveiligheidsmanager geven aan dat er relatief veel panden meervoudig worden bewoond (onder andere door studenten), waardoor de druk op de leefbaarheid hoog is. Daarnaast wordt aangegeven dat er te veel fietsen in de straat staan. Afsluitend wordt aangegeven dat twee panden verderop een bedrijfspand sinds 2015 leegstaat en dat de buurtbewoners zich storen aan deze leegstand en aan het verloederende zicht.

Voor verder inzicht in de betreffende buurt en ter beoordeling van clustervorming is een stippenkaart opgesteld. De Cornelis Mertensstraat is een van de zijstraten van de Amsterdamsestraatweg. Aan de achterzijde van de Cornelis Mertensstraat bevindt zich de Marnixlaan. De commissie constateert dat een aanzienlijk aantal panden aan zowel de Cornelis Mertensstraat als de Amsterdamsestraatweg



meervoudig worden bewoond. Dit geldt ook voor de Marnixlaan, die direct achter de Cornelis Mertensstraat is gelegen.



De commissie constateert dat alleen al in de Cornelis Mertensstraat 14 van de 46 woningen, in de zelfde rij waar het pand zich bevindt, meervoudig worden bewoond. In dit verband verwijst de commissie naar de bijgevoegde stippenkaart. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Dit deel van de Cornelis Mertensstraat geeft een beeld van een overconcentratie aan kamerverhuurpanden en/of gesplitste panden. Dit blijkt overduidelijk uit de stippenkaart. Het betreft hier de nummers Cornelis Mertensstraat 1BS, 3BS, 7BS 9BS, 11, 15BS, 21BS, 23, 23A, 29BS, 31BS, 33BS, 35BS, 37BS en 41BS. Een andere clustervorming is waarneembaar aan de Amsterdamsestraatweg. In de directe omgeving is ook daar sprake van een overconcentratie aan kamerverhuurpanden en/of gesplitste panden. Het betreft hier de adressen Amsterdamsestraatweg 423BS, 427BS, 431BS, 433BS, 437BS en 439BS. Deze woningen met kamerverhuur/gesplitste panden zijn direct gelegen aan de zijde van Cornelis Mertensstraat 5BS waar de aanvraag op betrekking heeft. Ook aan de Marnixlaan (direct aan de achterkant van het pand Cornelis Mertensstraat 5BS) is sprake van overconcentratie. Binnen het beoordeelde bouwblok is derhalve een sterk verhoogde concentratie van kamerverhuur/gesplitste panden aanwezig.

Advies

Gelet op vorengenoemde afwegingen is de commissie van mening dat het verlenen van de gevraagde vergunning tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de omgeving van de woning zal leiden. Inwilliging van de vergunning zou leiden tot een ongewenste precedentwerking. De commissie adviseert negatief over deze aanvraag.

Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand advies niet over te nemen. Wij zullen u dan ook niet toestaan om in afwijking van de beheersverordening te handelen. Wij besluiten de aanvraag voor een

omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening te weigering (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo).

Opschorten en verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht kan de termijn voor het geven van een beschikking worden opgeschort, mits de aanvrager hiermee schriftelijk instemt. U heeft schriftelijk verzocht om de beslistermijn met vier weken op te schorten omdat de vierwekentermijn voor het indienen van aanvullende gegevens onvoldoende voor u bleek. Met uw verzoek hebt u ingestemd met de opschorting van de beslistermijn voor een periode van vier weken, naast de vier weken die reeds gesteld waren in ons verzoek om aanvullende gegevens in te dienen.

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, van de Wabo hebben wij op 21 december 2020 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

Betaling leges

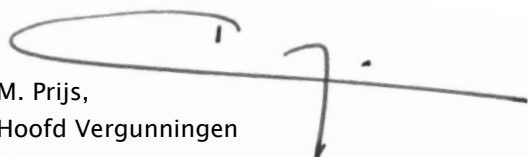
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

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. 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.