

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



**Datum** 17 november 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-21-25973  
**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 bovenwoning naar een onzelfstandige woning voor kamerverhuur  
op het adres: Amsterdamsestraatweg 74 BS 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](http://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 7 oktober 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.

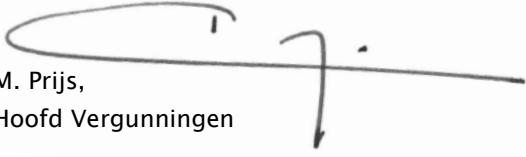
### **Uitvoering**

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: l.

### **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](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

## Activiteit Bouwen en activiteit Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 in samenhang met artikel 1.74 van het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het voorschrift dat de woning bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.4 lid a van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte volgens dit artikel.
- 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 2° van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Voor het afwijken van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik maken wij, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo, gebruik van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.4. lid b van het bestemmingsplan.
- De Commissie Welstand en Monumenten is niet bij de beoordeling van uw aanvraag betrokken aangezien het om een interne wijziging gaat.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.1 in samenhang met artikel 1.74 uit de voorschriften van het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Toepassing te geven aan de bevoegdheid van artikel 4.4 lid b en daarmee af te wijken van het bepaalde in artikel 4.4 lid a van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.

De motivering om van beide bestemmingsplannen af te wijken treft u hieronder aan in de vorm van het verslag van de uitkomst van de beoordeling door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie).

De commissie heeft na uitvoering van de leefbaarheidstoets een positief voorwaardelijk advies richting ons college uitgebracht. Het standpunt van de commissie nemen wij over en wordt hieronder toegelicht.

### De Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. Bij het eerste deel wordt aan de fysieke kwaliteitseisen getoetst. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten woning. Indien niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning door het college geweigerd.

Bij het tweede deel wordt aan de algemene leefbaarheid getoetst. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Het college weigert de vergunning ook wanneer niet aan deze algemene leefbaarheidstoets wordt voldaan. De twee delen van

de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

#### Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moet de woonruimte na omzetting een gebruiksoppervlakte (berekend volgens NEN 2580) van minimaal 18 m<sup>2</sup> 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 het pand een gebruiksoppervlak moet hebben van minimaal 72 m<sup>2</sup> (4x 18 m<sup>2</sup>). Uit de aanvraag volgt dat hieraan wordt voldaan.

#### *Geluid*

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de eisen van het geluid wordt voldaan, mits de aanvullende maatregelen worden getroffen.

#### *Conclusie*

De aanvraag voldoet hiermee aan 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 buurt Pijlsweerd 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 de bewoners van de buurt Pijlsweerd een 7.2 als algemeen buurtoordeel geven. Dit cijfer ligt een tiende lager dan het gemiddelde cijfer in Utrecht. Dit geeft een positieve indicatie ten aanzien van de leefbaarheid. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de directe omgeving te krijgen. Daarom wordt ook naar andere aspecten gekeken.

#### *Wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid*

De commissie heeft zowel bij de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid navraag gedaan over klachten over en rondom het pand waarop de aanvraag betrekking heeft. De gebiedsmanager veiligheid geeft aan dat de Amsterdamsestraatweg een anonieme straat is waar weinig bewoners een langere tijd wonen. Er wonen veel studenten, en het is een straat waar ondermijning plaatsvindt. Met betrekking tot het pand zelf zijn er vanuit de politie geen overlastmeldingen bekend. In de directe woonomgeving zijn er diverse panden die bewoond worden door studenten. Hierdoor ervaren omwonenden regelmatig geluidsoverlast. In de directe nabijheid van het pand zitten drie locaties van de SSH waar vele studenten bij elkaar wonen. Maandelijks worden er meerdere meldingen van overlast over deze panden gemaakt bij de politie en de SSH. Doordat de bewoners zich geen rekenschap geven van hun gedrag ervaart hun directe woonomgeving hierdoor overlast. De wijkadviseur sluit zich bij de gebiedsmanager en vult hierop aan dat de openbare ruimte zwaar belast is. Er is hierbij weinig ruimte voor fietsparkeren, voor voetgangers en regelmatig komen er klachten binnen over diverse overlast

met betrekking tot fietsparkeren, zwerfvuil etc. Volgens de commissie duidt deze informatie op een leefomgeving die door overlast, beperkte openbare ruimte en klachten onder druk staat.

#### *Stippenkaart*

De commissie heeft aan de hand van een zogenoemde stippenkaart inzichtelijk gemaakt in welke woningen, gelegen in de directe nabijheid van de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, sprake is van kamerverhuur en/of gesplitste woningen.

De commissie constateert dat in de directe omgeving meerdere panden zijn omgezet en/of gesplitst. Inwilliging van deze aanvraag betekent dat de druk op de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand enigszins wordt vergroot. Naar de mening van de commissie zal vergunningverlening echter niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het pand. Het betreft hier een bovenwoning die gelegen is in een druk deel van een winkelstraat. Het pand op de begane grond wordt gebruikt als telefoonreparatiewinkel, ofwel een niet-woonfunctie. De naastgelegen panden op de verdiepingen worden evenwel gebruikt voor kamerverhuur. Het pand leent zich voor kamerverhuur aan maximaal vier personen. Hierdoor blijft de druk op de leefomgeving enigszins beperkt. Daarnaast adviseert de commissie de vergunning enkel onder strikte voorwaarden te verlenen voor wat betreft de regels over goed verhuurderschap en geluidsisolerende maatregelen.

De commissie adviseert daarom voorwaardelijk positief over deze aanvraag.

#### **Conclusie leefbaarheidstoets**

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot de huidige aanvraag. De voorwaarden treft u tevens aan onder de Voorschriften van deze omgevingsvergunning:

1. Het pand dat wordt omgezet ten behoeve van kamerverhuur mag worden gebruikt voor het huisvesten van maximaal vier personen;
2. Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is eveneens niet toegestaan;
3. 6 weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend waaruit blijkt dat aan de gestelde normen, dus nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder een dergelijke geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen.

NB Van de vergunning mag pas gebruik worden gemaakt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan. Wij kunnen de vergunning intrekken indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

#### **Voorschriften**

- De bovenwoning Amsterdamsestraatweg 74 BS die wordt omgezet ten behoeve van kamerverhuur mag worden gebruikt voor het huisvesten van maximaal vier personen;
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is eveneens niet toegestaan.
- Zes weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend waaruit blijkt dat aan de gestelde normen, dus nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder een dergelijke geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen.
- De bovenwoning mag eveneens niet voor kamerverhuur in gebruik worden genomen voordat de vereiste toestemming op basis van de Regionale Huisvestingverordening Utrecht is verleend.
- Tijdens de behandeling van deze vergunningaanvraag is de wet Bibob toegepast. Er zijn specifieke voorschriften op grond van de wet Bibob gesteld die zijn opgenomen in Bijlage A en B.

Deze voorschriften zijn onderdeel van deze omgevingsvergunning. U ontvangt als vergunninghouder van onze afdeling Openbare Orde en Veiligheid afzonderlijk bericht met de genoemde bijlagen waarin u de specifieke voorschriften aantreft.

- 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.
- 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 later aan u bekend te maken inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag de bovenwoning niet in gebruik worden genomen voor kamerverhuur.

#### **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).
- Ingevolge artikel 4.1.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Dit betekent dat naast de omgevingsvergunning tevens een vergunning voor de woningvorming is vereist. De vergunning tot woningvorming kunt u aanvragen via de volgende site: [www.utrecht.nl/woningvorming](http://www.utrecht.nl/woningvorming). Pas nadat aan u een woningvormingsvergunning is verleend kunt u de wooneenheden in gebruik nemen.
- 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.