

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 10 december 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-34996
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan v voor:
het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte op het adres:
Balderikstraat 41 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.

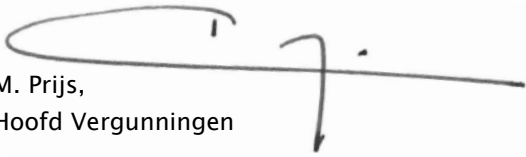
Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leaes zijn als volgt aespificeerd.

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) Artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 *'Besluitvlak 1'* van de beheersverordening *"Zuilen"*.
- Uw aanvraag ligt in de bestemmingen *Besluitvlak 1*, *Besluitsubvlak 13* en *besluitsubvlak Archeologie*.
- Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepaling dat de in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4 *'Artikel 4 Woningvorming en omzetting'* van de beheersverordening *"Algemene regels actualiseren"*.
- Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de gebruiksbepaling dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

Overwegingen

- Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de geldende beheersverordeningen.
- Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningssplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - A het woon- en leefmilieu;
 - B de privacy van omwonenden;
 - C het verkeer en de parkeersituatie;
 - D de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie). Na uitvoering van de toets wordt door de commissie een advies uitgebracht aan het college omtrent de betreffende vergunningsaanvraag.

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Bij het college is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van de bestemming voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte van vier personen. De aanvraag is in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie).

De commissie heeft na uitvoering van de leefbaarheidstoets een positief advies uitgebracht. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

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 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 intern onderzoek blijkt dit het geval te zijn. Dit betekent dat het gevraagde aantal te huisvesten personen aan dit onderdeel van de fysieke leefbaarheidstoets voldoet.

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen. De commissie adviseert daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat 6 weken vóór ingebruikname van de kamers een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee aan de 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 Zuilen-West 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 buurt Zuilen-West een 7,3 als algemeen buurtoordeel geven. Dit cijfer ligt even hoog als het gemiddelde cijfer in Utrecht, namelijk een 7.3. Dit cijfer geeft een positieve indicatie ten aanzien van de leefbaarheid binnen de wijk. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt ook naar andere aspecten gekeken.

Stippenkaart

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen de directe omgeving van de Balderikstraat 41 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 Balderikstraat 41 worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen. Uit deze stippenkaart komt naar voren dat een aantal panden zijn omgezet. Het dichtstbijzijnde pand dat is omgezet is het pand op nr. 31. Tussen het pand op nr. 41 en nr. 31 zitten vijf panden tussen. Ook aan de achterzijde zijn weinig panden omgezet en/of gesplitst. De commissie concludeert dan ook dat er geen sprake is van een clustering.

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 op dat naar aanleiding van de publicatie geen reacties ingediend.

De gebiedsmanager veiligheid constateert geen bijzonderheden, behalve studentenoverlast bij de huisnummers nr. 2 en nr. 19 van de Balderikstraat. Verder bestaan er meerdere meldingen van overlast van de snackbar/ijssalon. Verder geeft de wijkadviseur aan dat deze straat smalle straten en stoepen heeft. Er staan veel fietsen op de trottoirs buiten de fietsenstallingen. Verder zijn er geen bijzonderheden. De commissie ziet de signalen van de wijkadviseur over fietsparkeerdruk terug in het straatbeeld. De woningen aan het blok van Balderikstraat 41 hebben geen voortuin waar fietsen kunnen worden geparkeerd. De commissie neemt om die reden een inspanningsplicht richting de vergunninghouder om de huurders hun fietsen in de fietsenstallingen te laten parkeren. Alles afwegende levert volgens de commissie het inwilligen van de vergunning geen onevenredige druk op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het pand op.

Advies

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot huidige aanvraag.

- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:
 - WoonfunctieVerder is bij de toetsing uitgegaan van:
 - verbouw en rechtens verkregen niveauConclusie: De aanvraag voldoet

Besluit en motivering

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 'Besluitvlak 1' uit de voorschriften van de beheersverordening "Zuilen" en artikel 4 'Artikel 4 Woningvorming en omzetting' uit de voorschriften van de beheersverordening "Algemene regels actualiseren" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo.

Voorschriften leefbaarheid

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 ook 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;
4. Inspanningsplicht om de huurders hun fietsen in fietsenstallingen te laten parkeren.
5. Deze vergunning mag slechts worden gebruikt indien de omzettingsvergunning is verleend.

NB. Van deze 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 Wet Bibob

Tijdens de behandeling van deze vergunningaanvraag is de wet Bibob toegepast. Er zijn specifieke voorschriften op grond van de wet Bibob opgenomen, bestaande uit Bijlage A en B. U ontvangt als vergunninghouder van onze afdeling Openbare Orde en Veiligheid afzonderlijk bericht met daarin de specifieke voorschriften.

Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid

Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

Rookmelders

- In verband met een snellere brandontdekking adviseren wij om ook de verblijfsruimtes van onderling gekoppelde rookmelders (NEN 2555) te voorzien.