

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 10 december 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-33021
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 bovenwoning ten behoeve van kamerverhuur op het adres Jansveld 9 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 zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 26 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

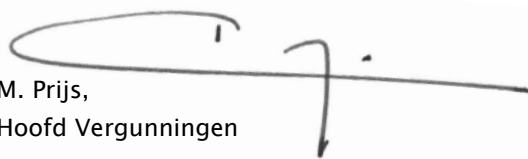
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is inspiceur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgevin

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

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.4, lid a van het paraplu-bestemmingsplan "Algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan gebruiksbepaling. Daarnaast is het bestemmingsplan "Binnenstad" geldend waar u aanvraag mee in overeenstemming is.
- 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° van de Wabo af te wijken van het geldende paraplu-bestemmingsplan.
- Uw aanvraag betreft het verbouwen van een bovenwoning ten behoeve van vier kamers bedoeld om te verhuren.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het paraplu-bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.4, lid a uit de voorschriften van het paraplu-bestemmingsplan "Algemene regels over bouwen en gebruik" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4, lid b van het paraplu-bestemmingsplan.

Bij het college is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een bovenwoning ten behoeve van kamerverhuur. De aanvraag had betrekking op zes personen. Naar aanleiding van het negatieve advies van de commissie is het aantal te huisvesten personen teruggeschoefd naar 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 voorwaardelijk 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 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.

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.

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 Binnenstad-woongebied 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 van Binnenstad-woongebied een 8,1 betreft. Dit cijfer ligt hoger dan het gemiddelde cijfer in Utrecht, namelijk een 7.3. Dit geeft een positieve indicatie voor de leefbaarheid. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom kijkt de commissie ook naar andere aspecten.

Stippenkaart

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen de directe omgeving van het pand aan Jansveld 9-BS 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 Jansveld 9-BS worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen.

Uit deze stippenkaart komt naar voren dat er meerdere panden in de directe omgeving zijn omgezet en gesplitst. Het naastgelegen pand op nr. 11-BS is gesplitst. Verder geldt er een gedoogbesluit voor het pand op nr. 5-BS. Verderop in de straat zijn er al dan niet illegale kamerverhuursituaties aanwezig (bij onder andere nr. 21, 21-BS, 23 en nr. 26, 24, 26). Er bestaat enige druk in deze straat. Tegelijkertijd is Jansveld vanwege haar winkelstraatkarakter een straat die zich over het algemeen goed leent voor studenten. Het gevraagde aantal van vier personen levert enige druk op de leefbaarheid op. Echter, deze druk is volgens de commissie toelaatbaar mits het aantal personen niet wordt opgeschroefd.

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.

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag zijn geen reacties van omwonenden (hierna: reclamanten) binnengekomen. Verder geeft de gebiedsmanager veiligheid geen bijzonderheden op. De wijkadviseur daarentegen meldt dat er overlastmeldingen zijn van de café bezoekers De Bastaard. Op regelmatige basis wordt afval verkeerd aangeboden. Verder is er weinig sociale cohesie door het groeiende aantal aan kamerbewoning. Er is verder een buurtstalling voor de fietsen. Het aantal panden dat wordt gebruikt voor kamerbewoning ziet de commissie terug op de stippenkaart.

Al met al is de commissie zich ervan bewust dat bij inwilliging van de vergunning meer druk binnen de directe omgeving van het pand kan ontstaan. Tegelijkertijd realiseert de commissie zich dat er een tekort aan woningen op alle niveaus bestaat (starterswoningen, studentenwoningen, sociale huurwoningen etc.). Ook aan studentenwoningen bestaat er een tekort en acht de commissie het van belang om aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de beleidsregels te bekijken of de leefbaarheid in de directe omgeving niet onevenredig onder druk komt te staan. Hier is volgens de commissie geen sprake van nu het aantal te huisvesten personen van zeven naar vier personen is teruggeschoefd, in verband met het ontbreken van een clustering bij het pand nr. 9-BS, het gegeven dat Jansveld een winkelstraat betreft, het relatief gunstige buurtoordeel, de informatie van de gebiedsmanager veiligheid en de wijkadviseur en het ontbreken van reacties. Gelet op het bovengenoemde adviseert de commissie 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 vindt u onder het kopje “Stedenbouwkundige Voorschriften”.

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

Stedenbouwkundige Voorschriften

- Het pand dat wordt omgezet ten behoeve van kamerverhuur mag worden gebruikt voor het huisvesten van maximaal vier personen.
- Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is ook 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.

- Het pand mag enkel in gebruik worden genomen voor kamerverhuur indien daarvoor de benodigde omzettingsvergunning is verleend.

Brandweer Voorschriften

- Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning onder de volgende voorwaarden:
 1. Het gebouw moet zijn voorzien van voldoende draagbare blusmiddelen om een beginnende brand zo snel mogelijk door de in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden. Deze blusmiddelen moeten op iedere bouwlaag in de verkeersruimte aanwezig zijn (sproeischuimblusser 5 ltr.)
 2. De op de tekening weergegeven rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
 3. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, dient u de Veiligheidsregio Utrecht bij de uitvoering te betrekken.

Bovenwettelijk advies

Naast onze conclusie is hieronder een advies opgenomen om de (brand)veiligheid van het bouwwerk te verbeteren.

- De aanvraag betreft het splitsen van 2 kamers naar 4 kamers. De rest van de woning blijft gelijk. In de aanvraag ontbreekt echter de plattegrond van de (bestaande) begane grond. Omdat de vluchtroute van de bovenwoning via de begane grond loopt (al dan niet brandwerend afgescheiden zowel wanden als plafond) is de indeling van de begane grond noodzakelijk om de brandveiligheid van de bovenwoning op de juiste wijze te beoordelen. Graag ontvangen we ter nadere beoordeling de tekening van de begane grond.

Algemene Voorschriften

- 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.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- 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

- Voor het brandveilig gebruiken van dit bouwwerk is een gebruiksmelding noodzakelijk.
- 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.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht.
De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen van het (beschermd) monument aan het Jansveld 9BS (betreffende een gemeentelijk monument, artikel 2.2 lid 1 sub b).

Overwegingen

Het plan betreft het verbouwen van een bovenwoning ten behoeve van kamerverhuur.

Voor de op 2 augustus 2021 verleende vergunning onder HZ_WABO-21-24144, voor het renoveren van de bovenwoning, is door de commissie Welstand en Monumenten onder voorwaarden een positief advies uitgebracht op 27 juli 2021.

Het pand wordt integraal beschermd als gemeentelijk monument onder nummer 3440970 en is een beeldbepalend pand gelegen in beschermd stadsgezicht. Bijbehorende redengevende omschrijving:

“17e Eeuws woonhuis bestaande uit drie bouwlagen, en een platdak.

De tamelijk hoge opzet van het pand met twee verdiepingen lijkt oorspronkelijk. Hierop duidt de 17e eeuwse spiltrap die de eerste verdieping met de tweede verbindt. De eerste verdieping heeft een enkelvoudige balklaag met sleutelstukken. Interieuronderdelen: spiltrap met ingesneden leuning van de eerste verdieping naar de tweede.

Het pand is van bouwhistorisch belang vanwege zijn 17e eeuwse opzet en onderdelen.”.