

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 17 december 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-37085
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

Op 13 oktober heeft de heer Bleekemolen namens u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van de bestemming. De aanvraag heeft betrekking op kamerverhuur ten behoeve van het huisvesten van maximaal vier personen op het adres **Floris Heermalestraat 29** in Utrecht.

Ons besluit op uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming ten behoeve van kamerverhuur voorwaardelijk te verlenen. De voorwaarden leest u verderop in het besluit.

Planologisch kader

Voor het perceel geldt de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'. Uit de regels bij dit plan volgt dat een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is niet mag leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (artikel 16.2 van de regels).

Uw aanvraag is in strijd met artikel 16.2 van de regels. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidstoetseisen van de 'Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsing 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 en de parkeersituatie en 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 over de vergunningsaanvraag.

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 het bestemmingsplan.

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, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van de opgenomen regels in het bestemmingsplan inzake afwijking.

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 een rapport en gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen en het rapport 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.

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 buurt Votulast 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 buurt Votulast een 8.1 betreft. Dit cijfer ligt hoger dan het gemiddelde cijfer van Utrecht, namelijk een 7.3. Daarnaast volgt uit de cijfers met betrekking tot de sociale cohesie dat de buurt met een 6.4 hoger scoort dan het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 5.8. Deze cijfers geven een positieve indicatie van het woon- en leefklimaat. 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 Floris Heermalestraat 29 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 Floris Heermalestraat 29 worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen. Uit deze stippenkaart komt naar voren dat binnen het blok aan de Floris Heermalestraat en daar tegenover geen panden zijn omgezet en/of gesplitst. Wel zijn er meerdere panden aan de Willem van Noortstraat (mogelijk illegaal) gesplitst en/of verhuurd. Deze panden staan op enige afstand van het pand aan de Floris Heermalestraat 29. De commissie concludeert 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. Zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid geven geen bijzonderheden op. Volgens de commissie zijn er in het verleden klachten over dit pand binnengekomen. Het gaat om een klacht in 2019 waaruit volgt dat het pand illegaal was gesplitst in twee appartementen. De overtreding werd opgeheven, omdat het pand als 1 appartement werd bewoond, en er geen overtreding meer was. Op 26 mei 2021 is een vooraankondiging last onder dwangsom opgelegd, omdat in het pand twee alleenstaanden waren gevestigd. Naar aanleiding van het handhavingstraject is deze vergunningsaanvraag ingediend. Ook is naar aanleiding van de publicatie van beide aanvragen eenzelfde reactie ingediend door twee omwonenden (hierna: de reclamanten). Deze reclamanten geven kort samengevat aan groot bezwaar te hebben tegen verlening van de vergunning, omdat zij een aantal keer geluidsoverlast bij dit pand hebben ervaren. Verder vrezen zij een toename van de overlast indien het pand door vier studenten wordt bewoond. Ook geven reclamanten aan dat de meeste bovenwoningen al worden bewoond door studenten en dat bovenwoningen voor starters passender zijn.

De commissie is zich ervan bewust dat studenten over het algemeen een ander dag- en nachtritme hebben. Omzetten en woningvormen (splitsen) heeft effect op de leefbaarheid en daarmee op een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is in de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen een verwijzing opgenomen naar de beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT'. Hiermee wordt de

planologische doorwerking van het beleid voor omzetten en splitsen juridisch geregeld. De lokale uitwerking van het vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening 2019 en de uitwerking daarvan in deze beleidsregels dienen goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen: het belang van de bescherming van de schaarse woonruimtevoorraad, met name ten behoeve van starters en doorstromers, het belang van de bescherming van de leefbaarheid in de stad en het belang van voldoende mogelijkheden om woningen voor studenten en starters te kunnen realiseren (door omzetten en splitsen niet onmogelijk te maken). Vanwege het grote tekort aan studentenwoningen en starterswoningen is het uitgangspunt in deze belangenafweging dat het omzetten en splitsen van woningen in onze stad niet onmogelijk gemaakt wordt. Door de omzetting van het pand mag de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand uiteraard niet onevenredig te worden aangetast. Om die reden is ook in dit dossier een leefbaarheidstoets zoals opgenomen in de bovengenoemde beleidsregels uitgevoerd.

De commissie heeft – bij de beoordeling van de vraag of de vergunning moet worden verleend – de leefbaarheidstoets als bedoeld in de hiervoor vermelde beleidsregels uitgevoerd. Deze toets bestaat blijkens de beleidsregels uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen en uit een algemene toets, waarbij verschillende aspecten van de directe omgeving van het pand met het oog op de leefbaarheid worden gewogen. De commissie heeft in dit geval de fysieke leefbaarheidstoets en de algemene leefbaarheidstoets uitgevoerd en is op grond van de uitkomsten van die toets tot de conclusie gekomen dat de gevraagde vergunning voorwaardelijk kan worden verleend.

De commissie heeft bij de beoordeling van de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning allereerst bekeken hoe de buurt scoort op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor (WijkWijzer), wat het beeld is van de wijk en in welke mate er overlast wordt ervaren in de wijk. Verder heeft de commissie beoordeeld of sprake is van clustervorming, waarbij aan de hand van een zogenoemde stippenkaart inzichtelijk wordt gemaakt voor welke woningen, gelegen rondom de woning waarvoor vergunning wordt gevraagd, in het verleden vergunningen tot omzetting en/of splitsing zijn verleend. De commissie constateert dat in dit geval geen sprake is van clustervorming. Uit de stippenkaart blijkt dat relatief weinig panden zijn omgezet en/of gesplitst. Verder merkt de commissie op dat enige mate van (geluids)hinder, zeker in een verstedelijkte omgeving, zoals Utrecht, niet onaanvaardbaar is. Om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken, adviseert de commissie aan het college om aan de vergunning voorwaarden over geluidsisolerende maatregelen te verbinden. Verder worden standaard aan de omzettingsvergunning voorwaarden van goed verhuurderschap verbonden om de leefbaarheid te ontzien. Tot slot merkt de commissie naar aanleiding van het punt van de reclamanten over dat de bovenwoningen voor starters passender zijn op dat het niet aan de gemeente is om te bepalen wat de aanvrager aanvraagt. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning is het bouwplan dat is ingediend het uitgangspunt. Dit is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 augustus 2015, nummer ECLI:NL:RVS:2015:2514).

Gelet op de bovengenoemde punten is de commissie van oordeel dat vergunningverlening niet zal leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, mits de voorwaarden die aan deze vergunning worden gesteld stipt worden nageleefd.

Advies

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot huidige aanvraag. De voorwaarden zijn:

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. Voordat het pand in gebruik mag worden genomen voor kamerverhuur moet een omzettingsvergunning zijn 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.

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

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

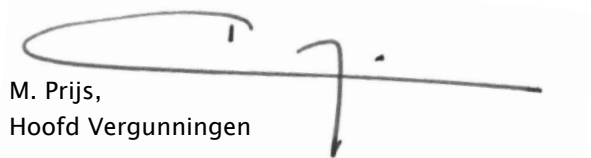
Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.4.1	Planologisch strijdig gebruik zonder bouwen	

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Prijs', written over a horizontal line.

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