

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 20 december 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-30423
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft op 19 augustus 2021 namens een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van de bestemming voor kamerverhuur ten behoeve van het huisvesten van maximaal vijf personen op het adres Sumatrastraat 24 BS 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 om de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming ten behoeve van kamerverhuur te weigeren. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Planologisch kader

Voor het perceel geldt de beheersverordening 'Lombok Oost, kantorengedebied Smakkelaarsveld eo'. Het pand ligt in Besluitvlak 1 en Besluitsubvlak 10 en 'Archeologie'. Uit de functiekaart behorende bij de toelichting van de beheersverordening blijkt dat het huidige gebruik van het pand 'woning' is.

In de mede van toepassing zijnde beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' is bepaald dat een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, niet mag leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 5). Uw aanvraag is in strijd met artikel 5. 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 omtrent de betreffende vergunningsaanvraag.

Juridisch kader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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/de beheersverordening.

In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 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 in de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woonvoorraad

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in strijd met de beheersverordening te verlenen, is de aanvraag in het kader van de leefbaarheidstoets ter advisering voorgelegd aan de commissie.

Bij het college is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van de bestemming ten behoeve van kamerverhuur aan vijf 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 negatief advies uitgebracht. Dit advies 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 m² per bewoner hebben. Daarnaast moet de om te zetten woonruimte voldoen aan de normen van NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie woningscheidende constructies van gebruiksruidten.

Geluid

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat niet aan de eisen wordt voldaan ten aanzien van de woningscheidende muren en de vloer van de benedenwoning.

Gebruiksoppervlakte

Uit de aanvraag volgt dat vijf personen in het pand worden gehuisvest. Dit betekent dat het pand een gebruiksoppervlak moet hebben van 90 m². Uit de aanvraag volgt dat het pand een gebruiksoppervlak

heeft van 99 m2. Wij hebben deze gegevens niet geverifieerd, omdat er niet aan de geluidseisen wordt voldaan. Wij laten om die reden in het midden of al dan niet aan deze GBO-eis wordt voldaan.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee niet aan alle gestelde fysieke kwaliteitseisen.

Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning, waarvoor vergunning is aangevraagd, in kaart gebracht.

WijkWijzer

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de buurt Lombok, Leidseweg 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 Lombok, Leidseweg even hoog ligt als het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 7,3. Verder volgt uit de WijkWijzer dat de buurt Lombok, Leidseweg relatief hoog en daarmee negatief scoort op het overlast en veiligheidsonderwerp;

- overlast met betrekking tot drugsgebruik en drugshandel (44% in Lombok, Leidseweg t.o.v. 15% in Utrecht);

- last van rommel en afval op straat (57% in Lombok, Leidseweg t.o.v. 34% in Utrecht);

- last van jongeren op straat in de buurt (32% in Lombok, Leidseweg t.o.v. 19% in Utrecht). Deze percentages geven een indicatie dat de openbare ruimte en daarmee de leefbaarheid in deze buurt onder druk staat. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de directe omgeving van het pand aan Sumatrastraat 24-BS te krijgen. Daarom is ook navraag gedaan bij de wijkadviseur en bij de gebiedsmanager veiligheid.

Informatieopvraag bij de gebiedsmanager veiligheid en de wijkadviseur

De commissie heeft zowel bij de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid navraag gedaan over klachten over en rondom het pand waarop de aanvraag ziet. De commissie heeft ook navraag gedaan over andere aspecten (vlak)bij dit pand die een hoge druk op de leefomgeving veroorzaken. Verder is de aanvraag gepubliceerd. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

Zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid geeft aan dat de leefbaarheid met name in dit deel van de buurt Lombok al geruime tijd onder druk staat. Er is sprake van overlast van diverse aard. Er bestaat veel kamerverhuur waarmee veel fietsparkeerproblemen gepaard gaan. Ook loopt er een handhavingstraject naar aanleiding van klachten over dit pand. De commissie leidt uit het bovengenoemde af dat het woon- en leefklimaat erg onder druk staat. Dit ziet de commissie bevestigd in de stippenkaart.

Clustervorming

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen het deel waarop de aanvraag betrekking heeft, 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' (zie afbeelding hieronder) is inzichtelijk gemaakt welke woningen, gelegen rondom

- Damstraat 60;
- Damstraat 64;
- Damstraat 68;
- Damstraat 70A;
- Damstraat 74;
- Damstraat 78;
- Vleutenseweg 84;
- Vleutenseweg 74;
- Kanaalstraat 57 BS;
- Kanaalstraat 61 BS;
- Kanaalstraat 65 BS;
- Kanaalstraat 69A;

De commissie concludeert dat in dit geval sprake is van een overconcentratie. Door de hoge concentratie van gesplitste en/of omgezette woningen in de buurt, is de commissie van mening dat de honorering van deze aanvraag een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de buurt. Gelet op de WijkWijzer, de input van de wijkadviseur en de gebiedsmanager, de overconcentratie aan omgezette en/of gesplitste panden, is de commissie van mening dat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de omgeving van de woning zal leiden.

Advies

De commissie adviseert negatief over deze aanvraag.

Wij onderschrijven het advies van de commissie en alles afwegende besluiten wij de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van kamerverhuur te weigeren.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Verlengen beslistermijn

Op 8 november 2021 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

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.