

Vintage Vastgoed I B.V.  
t.a.v. de heer B. Lokhorst  
Visschersplein 160  
3511 LX UTRECHT



**Behandeld door** Mevrouw J. Bechger  
**Doorkiesnummer** 030-2865619  
**E-mail** julia.bechger@utrecht.nl  
**Compensatie** € 12.396,00  
**Leges** € 3.088,90

**Datum** 23 december 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_HUIS-21-39255  
**Onderwerp** Besluit omzettingsvergunning

**Verzonden**

Geachte heer Lokhorst,

U heeft op 29 oktober 2021 een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning voor het adres **Amsterdamsestraatweg 74 BS** te Utrecht. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

### Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omzettingsvergunning voorwaardelijk. Hieronder leest u waarop ons besluit is gebaseerd en aan welke voorwaarden u moet voldoen.

### Voorwaarden omzettingsvergunning

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- 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 of tijdelijke verhuur voor kort verblijf -hoe ook genaamd- is 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 betalen van de financiële compensatie van €12.396,- (dit is reeds voldaan).
- Er dient sprake te zijn van 'goed verhuurderschap' (zie bijlage);
- U moet binnen één jaar na verzending van deze brief gebruikmaken van uw omzettingsvergunning (Huisvestingsverordening, artikel 3.1.10). Als u geen gebruik maakt van de vergunning, kunnen wij uw vergunning intrekken.
- 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 omzettingsvergunning. U ontvangt als vergunninghouder van onze afdeling Openbare Orde en Veiligheid afzonderlijk bericht met de genoemde bijlagen waarin u specifieke voorschriften aantreft.

Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, mag er geen gebruik gemaakt worden van de vergunning.

### Planologisch kader

Het perceel Amsterdamsestraatweg 74 BS is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg" geldt en heeft de bestemming "Gemengd-1" (artikel 3). In artikel 3 lid b sub I staat dat aangewezen gronden op verdiepingen boven de begane grond zijn bestemd voor wonen,

eventueel met een aan huis verbonden bedrijf of een bed & breakfast. Uw aanvraag voldoet aan de gebruiksbevestiging dat wonen is toegestaan.

Het perceel Amsterdamsestraatweg 74 BS is tevens gelegen in het gebied waarvoor het parapluplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' geldt. Dit bestemmingsplan is bedoeld voor het ruimtelijk reguleren van woningvorming en omzetting van woonruimte voor de hele gemeente Utrecht. In artikel 5.2 "woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassing" onder a staat 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. Uw aanvraag voldoet niet aan de gebruiksbevestigingen. Het omzetten van een zelfstandige woning naar een onzelfstandige woning is in strijd met artikel 5.2 onder a van het bestemmingsplan parapluplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'.

Op 17 november 2021 heeft u een omgevingsvergunning ontvangen (kenmerk: HZ\_WABO-21-25973). Hiermee heeft u toestemming gekregen om in afwijking van het parapluplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' het pand aan de Amsterdamsestraatweg 74 BS te Utrecht kamergewijs te verhuren aan maximaal vier personen.

### **Juridisch kader**

Naast de verleende omgevingsvergunning is ook een omzettingsvergunning vereist om het pand om te mogen zetten. Het omzetten van een zelfstandige woning, ongeacht de huur- of koopprijs, in onzelfstandige eenheden (bijvoorbeeld kamerverhuur of etageverhuur) is zonder een omzettingsvergunning van ons college namelijk verboden (artikel 21 onder c van de Huisvestingswet 2014 en artikel 3.1.3 onder c van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (hierna: de Huisvestingsverordening)). Dit verbod heeft als doel zoveel mogelijk zelfstandige woningen te behouden voor de Utrechtse woonruimtevoorraad. Er is immers nog altijd een groot tekort aan zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning mag alleen gebruikt worden voor het huisvesten van een huishouden, zoals een gezin.

### **Beoordeling**

Uw belang bij het omzetten van de zelfstandige woonruimte aan de Amsterdamsestraatweg 74 BS te Utrecht in onzelfstandige woonruimte is afgezet tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente Utrecht. Hierbij speelt naast de leefbaarheid in de desbetreffende wijk vanzelfsprekend ook de vraag naar woonruimte een rol.

De Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening en het gemeentelijk beleid hebben het algemeen belang van de samenstelling en het behoud van bestaande woonruimtevoorraad ten doel. Het gaat over de spelregels om zelfstandige woningen 'om te zetten' naar onzelfstandige bewoning en de spelregels om (ééngezins)woningen te 'splitsen' in meer zelfstandige woningen of appartementen. Het beleid moet goed evenwicht bieden aan meerdere belangen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten, het belang van het beschermen van schaarse woningen en het belang van beschermen van de leefbaarheid in de betreffende buurt. Elke aanvraag om een omzettingsvergunning in het kader van onzelfstandige bewoning wordt beoordeeld door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie).

### *Leefbaarheidstoets*

Voor wat betreft de leefbaarheidstoets die door de commissie is uitgevoerd, verwijzen wij u naar het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning van Amsterdamsestraatweg 74 BS met kenmerk HZ\_WABO-21-25973. Daaruit blijkt dat de commissie voorwaardelijk positief is over het plan. Voorwaardelijke vergunningverlening voor de huisvesting van maximaal vier personen zal naar het oordeel van de commissie niet leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

### *Volkshuisvestelijke toets*

In onze brief van 29 november 2021 concluderen wij dat het belang van volkshuisvesting zwaarder weegt dan uw belang. Daarom verlenen wij de omzettingsvergunning slechts als de zelfstandige woonruimte die verloren gaat financieel wordt gecompenseerd. U heeft hieraan voldaan, het bedrag van € 12.396,00 is op 3 december 2021 door ons ontvangen.

### Conclusie

In navolging van de commissie concluderen wij dat verlening van de voorwaardelijke omzettingsvergunning voor de huisvesting van maximaal vier personen, met het voldaan zijn van het compensatiebedrag, geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van de woning tot gevolg heeft.

### Leges

U moet € 3.088,90 betalen voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt hiervoor een rekening.

### 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 na de verzenddatum van deze brief. Dat kan als volgt:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, ter attentie van Intern Bedrijf 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.

### Publicatie

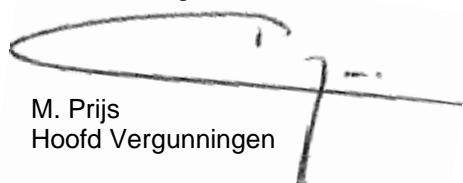
Wij publiceren dit besluit op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Hiermee informeren wij belanghebbenden. Deze kunnen ook bezwaar maken tegen het besluit.

### Heeft u vragen?

Neem dan contact op met mevrouw J. Bechger via telefoonnummer 030-2865619. U kunt ook een e-mail sturen naar [julia.bechger@utrecht.nl](mailto:julia.bechger@utrecht.nl).

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,




M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

## BIJLAGE

### Goede verhuurderschap/ voorkomen van overlast

Als de vergunning tot omzetting en woningvorming de leefbaarheidstoets doorstaat wordt aan het verlenen van zo'n vergunning onder andere de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

1.  Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
2. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
3. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
  - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
  - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
  - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
4. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
  - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid.
  - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
  - 24 uur per dag bereikbaar is;
  - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
5. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

Het niet voldoen aan de voorwaarden van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning.