

Mevrouw M.J.A. de Jonge  
Verheullaan 17  
3971 RD DRIEBERGEN-RIJSENBURG

**Behandeld door** Mevrouw J. Bechger  
**Doorkiesnummer** 030-2865619  
**E-mail** julia.bechger@utrecht.nl  
**Leges** € 3.190,80 (reeds betaald)



**Datum** 1 maart 2022  
**Ons kenmerk** HZ\_HUIS-22-00664  
**Onderwerp** Besluit Omzettingsvergunning  
**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw De Jonge,

U heeft op 6 januari 2022 een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning voor het adres Jansveld 9 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 woning mag enkel gebruikt worden ten behoeve van het huisvesten van maximaal vier personen;
- Short Stay, vakantieverhuur of tijdelijke verhuur voor kort verblijf -hoe ook genaamd- is niet toegestaan;
- 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 meting mag u het pand niet in gebruik nemen ten behoeve van kamerverhuur.
- De voorwaarden met betrekking tot 'goed verhuurderschap' (zie bijlage) moeten worden nageleefd;
- De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal vijf jaar. Deze termijn begint daags na verzenddatum van dit besluit. Daarna moet het pand weer in gebruik worden genomen als zelfstandige woonruimte;
- 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.
- De vergunning wordt verleend op naam van mevrouw M.J.A. de Jonge voor de huisvesting van onder andere R. de Leeuw, geboren op 9 december 1995 te Utrecht;
- Indien de woning binnen de geldigheidsduur van de omgevings- of omzettingsvergunning wordt verkocht, komt de vergunning te vervallen. U dient dit te melden aan de notaris en de nieuwe eigenaar;
- Ook indien R. de Leeuw verhuist naar een andere woning, komt deze tijdelijke vergunning te vervallen. Wel dient hierbij het volgende opgemerkt te worden. Indien u op dat moment een ander kind heeft die in de betreffende woning woont én studeert aan een in Utrecht gevestigde onderwijsinstelling, dan kunt u een verzoek indienen om de huidige vergunning op dat onderdeel binnen de termijn van 5 jaar te wijzigen;

- De vergunning is geldig voor de studieduur (maximaal vijf jaar) aan een Utrechtse onderwijsinstelling van R. de Leeuw.

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

### **Planologisch kader**

De woning met het adres Jansveld 9 BS is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing is. De bestemming van het perceel is 'wonen'. Deze bestemming staat een gebruik van de woning ten behoeve van tijdelijke onzelfstandige woonruimte niet in de weg.

Voor het betreffende adres is ook het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017) van toepassing. In artikel 4.4 van de regels bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat een gebruiksverandering niet mag leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning. Het gebruik van de woning aan Jansveld 9 BS ten behoeve van tijdelijke kamerverhuur (onzelfstandige bewoning) is hiermee in strijd.

Op 10 december 2021 hebben wij een tijdelijke omgevingsvergunning verleend (kenmerk HZ\_WABO-21-33021). Hiermee heeft u toestemming gekregen om in afwijking van het bestemmingsplan 'Binnenstad' het pand aan de Jansveld 9 BS te Utrecht kamergewijze te verhuren aan maximaal vier personen.

Met de huidige aanvraag wilt u toestemming om het pand onzelfstandig te gebruiken voor het huisvesten van vier personen.

### **Juridisch kader**

Naast de verleende omgevingsvergunning is ook een omzettingsvergunning vereist om het pand te gebruiken voor kamerverhuur. 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 Jansveld 9 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**

De commissie adviseert voorwaardelijk positief over deze aanvraag. 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 in de directe omgeving van het pand. Het betreffende advies vindt u hieronder.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (4 x 18 m<sup>2</sup>). 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 cafébezoekers 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 zijn:

1. Het pand dat wordt omgezet ten behoeve van kamerverhuur mag worden gebruikt voor het huisvesten van maximaal vier personen;
2. Short Stay, vakantieverblijf 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. De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal vijf jaar. Deze termijn begint daags na verzenddatum van dit besluit. Daarna moet het pand weer in gebruik worden genomen als zelfstandige woonruimte;
5. De voorwaarden met betrekking tot 'goed verhuurderschap' (zie bijlage) moeten worden nageleefd;
6. Binnen één jaar na verzending van deze brief moet gebruik worden gemaakt van uw omzettingsvergunning (Huisvestingsverordening, artikel 3.1.10). Als u geen gebruik maakt van de vergunning, kunnen wij uw vergunning intrekken;
7. De vergunning wordt verleend op naam van mevrouw M.J.A. De Jonge voor de huisvesting van onder andere R. de Leeuw, geboren op 9 december 1995 te Utrecht;
8. Indien de woning binnen de geldigheidsduur van de omgevings- of omzettingsvergunning wordt verkocht, komt de vergunning te vervallen. U dient dit te melden aan de notaris en de nieuwe eigenaar;
9. Ook indien R. de Leeuw verhuist naar een andere woning, komt deze tijdelijke vergunning te vervallen. Wel dient hierbij het volgende opgemerkt te worden. Indien u op dat moment een ander kind heeft die in de betreffende woning woont én studeert aan een in Utrecht gevestigde

onderwijsinstelling, dan kunt u een verzoek indienen om de huidige vergunning op dat onderdeel binnen de termijn van 5 jaar te wijzigen;

10. De vergunning is geldig voor de studieduur (maximaal vijf jaar) aan een Utrechtse onderwijsinstelling van R. de Leeuw.

NB 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.

### Conclusie

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

### Leges

U heeft € 3.190,80 betaald voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt geen rekening meer van ons.

### 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.