

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges



Datum 18 mei 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-04041
Onderwerp Besluit weigering
omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft op 2 februari 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van de bestemming voor kamerverhuur ten behoeve van het huisvesten van maximaal vier personen op het adres Boerhaavelaan 88 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 het bestemmingsplan 'Ondiep'. Het pand heeft de bestemming 'woondoeleinden' (artikel 3 van de regels bij het bestemmingsplan). Dit betekent dat het perceel bestemd is voor wonen.

In het mede van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik' 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 5.2 onder a van de regels).

Uw aanvraag is in strijd met artikel 5.2 onder a. 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 het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woonvoorraad Boerhaavelaan 88 BS

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan 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 en een omzettingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan en het omzetten van een zelfstandige woning naar een onzelfstandige woonruimte voor het huisvesten van 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 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 woning scheidende constructies van gebruiksruidten.

Geluid

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie is door de aanvrager een geluidsrapport aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van dit geluidsrapport blijkt dat aan de gestelde geluidseisen kan worden voldaan, nadat de aanvullende maatregelen uit het rapport worden uitgevoerd.

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.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee aan de gestelde fysieke kwaliteitseisen, mits de geluidsisolerende maatregelen worden uitgevoerd.

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 Ondiep, 2^e Daalsebuurt 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 Ondiep, 2^e Daalsebuurt een 6,7 betreft. Dit cijfer ligt lager dan het gemiddelde van Utrecht, een 7.3. Verder volgt uit de WijkWijzer dat ook de sociale cohesie in de buurt met een 5.7 lager ligt dan het gemiddelde in Utrecht, een 6,0. Beide cijfers geven een indicatie van een woon- en leefklimaat dat onder druk staat. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de directe omgeving van het pand te krijgen. Om die reden wordt er ook naar andere aspecten gekeken.

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 betrekking heeft. De commissie heeft ook navraag gedaan over andere aspecten (vlak)bij dit pand die een hoge druk op de leefomgeving veroorzaken.

De wijkadviseur geeft aan dat er geregeld jongerenoverlast is vanuit De Speler en “het zwembad”. De gebiedsmanager veiligheid heeft navraag gedaan bij de wijkagent. Deze geeft aan dat rondom de Boerhaavelaan 88 BS sprake is van parkeerproblematiek. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen. Mensen uit het centrum parkeren in de wijk wat spanningen oplevert tussen hen en de buurtbewoners. Daarnaast zijn er een groot aantal overlastmeldingen vanuit de locatie tegenover het pand Boerhaavelaan 88 BS. In 2021 en 2022 zijn er veel meldingen gedaan die betrekking hebben op vuurwerkoverlast. Daarnaast zijn er meldingen gedaan over verkeerd of gevaarlijk gestalde fietsen, vuil op straat, slecht groen onderhoud en de aanwezigheid van weesfietsen.

Verder zijn er naar aanleiding van de publicatie van deze aanvraag geen reacties ingediend.

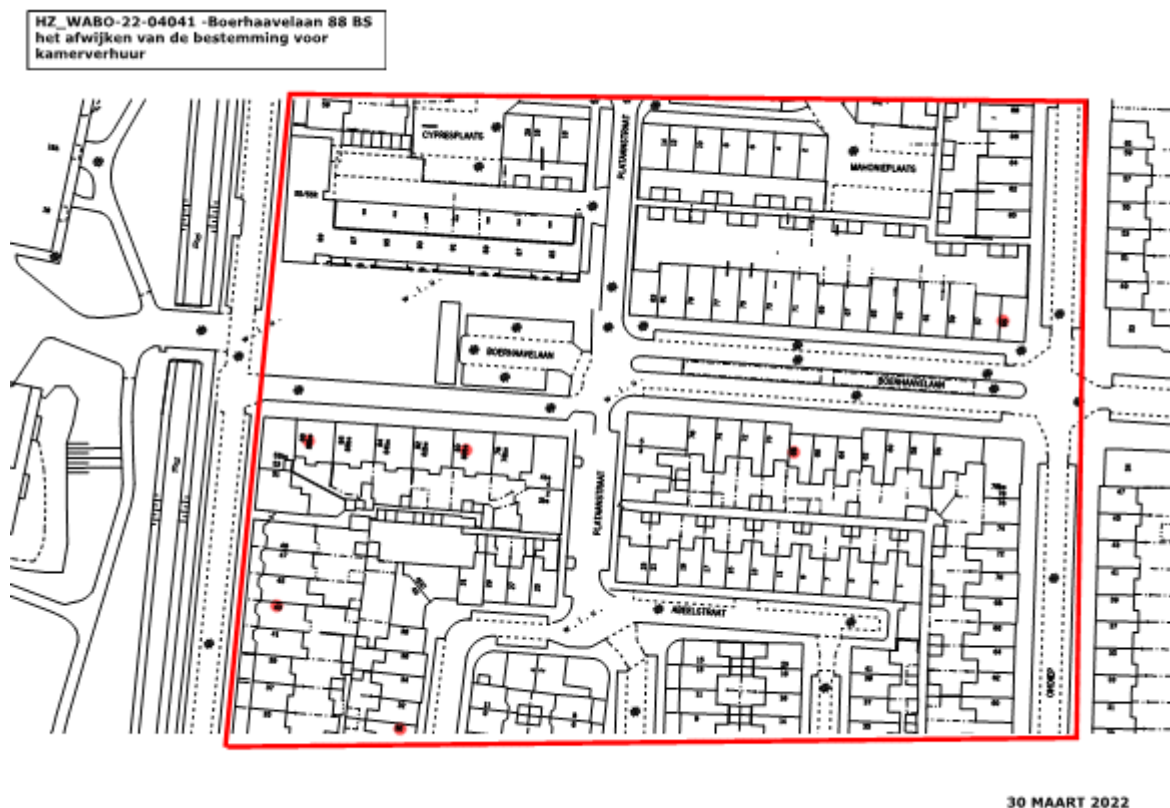
De commissie haalt uit de opgevraagde informatie dat er veel (jongeren)overlast bestaat rondom de Boerhaavelaan 88 BS, wat de algemene leefbaarheid niet ten goede komt. Verder haalt de commissie uit de informatie dat de openbare ruimte onder druk staat doordat er te weinig (fiets)parkeergelegenheid is.

Stippenkaart

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' is inzichtelijk gemaakt welke woningen, gelegen rondom Boerhaavelaan 88 BS worden verkamerd of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen.



Na bestudering van de stippenkaart heeft de commissie geconstateerd dat in de buurt van de Boerhaavelaan 88 BS een aantal panden zijn verkamerd en/of gesplitst. Het gaat hierbij om Boerhaavelaan 80 BS, Thorbeckelaan 43 en Olijfboomstraat 30. Deze panden staan redelijk gespreid van elkaar waardoor van een clustering geen sprake is.

Wel merkt de commissie op dat de tuinen van Boerhaavelaan en Thorbeckelaan dicht op elkaar staan, met name in de hoek bij Boerhaavelaan 88-BS. Tevens beschikt het pand aan Boerhaavelaan 88 BS over drie balkons, wat tevens voor extra overlast kan zorgen. Hierbij neemt de commissie in aanmerking dat studenten een ander dag- en nachtritme hebben. Daarnaast is er in de buurt veel nieuwbouw voor starters bijgekomen om de algemene leefbaarheid in de buurt te verbeteren, omdat deze erg onder druk stond. Door kamerverhuur toe te staan zal de algemene leefbaarheid weer afnemen. Hierbij neemt de commissie in acht dat in deze buurt reeds overlast bestaat. Meer druk op dit deel van de straat acht de commissie niet wenselijk.

Conclusie

De commissie leidt uit het bovengenoemde af dat het woon- en leefklimaat erg onder druk staat. Gelet op de informatie van de wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid, de WijkWijzer, hoe dicht de tuinen rondom de Boerhaavelaan 88 BS tegen elkaar aanliggen en de drie balkons waarover Boerhaavelaan 88 BS beschikt is de commissie van mening dat de honorering van deze aanvraag een negatief effect zal hebben op de leefbaarheid van de directe omgeving in de buurt. Daarnaast zal het de verbeteringen die in de straat zijn gemaakt door onder andere het toevoegen van

nieuwbouwwoningen tenietdoen. De commissie is van mening dat het verlenen van de gevraagde vergunningen 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 20 april 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Betaling leges

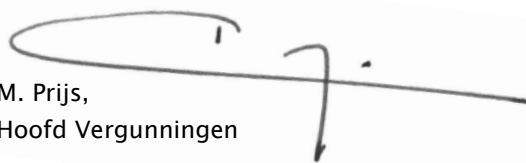
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

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:

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Ons kenmerk: HZ_WABO-22-04041



- 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.