



* - B H V - H Z H U I S - 2 2 - 3 3 1 8 1 *

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail

Datum 27 september 2022
Ons kenmerk HZ_HUIS-22-33181
Onderwerp Besluit tijdelijke omzettingsvergunning
Bekkerstraat 23

Bijlage(n)
Leges

Verzonden

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft op 20 september 2022 een aanvraag ingediend voor een tijdelijke omzettingsvergunning voor het adres **Bekkerstraat 23** te Utrecht. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde tijdelijke 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 drie personen;
- De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal twee jaar. Deze termijn begint daags na de verzenddatum van dit besluit. Daarna moet het pand weer in gebruik worden genomen als zelfstandige woonruimte.
- Short Stay, vakantieverhuur of tijdelijke verhuur voor kort verblijf -hoe ook genaamd- is niet toegestaan;
- 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.

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

Planologisch kader

Voor het perceel geldt de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'. Deze beheersverordening is door de gemeenteraad op 27 oktober 2016 vastgesteld.

Uit artikel 16.2 sub a van deze beheersverordening 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 of tot de vorming van een extra woning. De aanvraag ziet op de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Dit betekent dat de aanvraag in strijd is met de beheersverordening.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bovengenoemde regel en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de

Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. Het woon- een leefmilieu;
2. De privacy van omwonenden;
3. Het verkeer en de parkeersituatie;
4. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Bij besluit van 19 september 2022, verzonden op 20 september 2022, hebben wij u onder kenmerk HZ_WABO-22-23026 een omgevingsvergunning verleend. Hiermee heeft u toestemming gekregen om in afwijking van de beheersverordening het pand aan de Bekkerstraat 23 te Utrecht tijdelijk kamergewijs te verhuren aan maximaal drie personen voor de duur van maximaal twee jaar.

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 Bekkerstraat 23 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).

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (26 september 2022)

Bij het college is een tijdelijke aanvraag om een omzettingsvergunning ingediend voor kamerverhuur op het adres Bekkerstraat 23. De aanvraag is ingediend voor de huisvesting van maximaal drie personen. Op 19 september 2022 is de benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van de planologische regelgeving verleend nadat de commissie wijziging samenstelling van de Woningvoorraad voorwaardelijk positief had geadviseerd op de aanvraag. Ook de huidige aanvraag is voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad. Ook over deze aanvraag adviseert de commissie voorwaardelijk positief. Het advies wordt hieronder verder toegelicht.

Deze aanvraag is gepubliceerd en de omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld reacties tegen de aanvraag in te dienen. Op het moment van de besluitvorming waren bij de gemeente nog geen reacties tegen de aanvraag ingediend.

Kamergewijze verhuur kan het woon-en leefklimaat in de directe omgeving van de nog om te zetten pand negatief beïnvloeden. Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd.

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 gebruiksruimten.

Gebruiksoppervlakte

Uit de (aangepaste) aanvraag volgt dat drie personen in het pand worden gehuisvest. Dit betekent dat de gebruiksoppervlakte van het pand groter moet zijn dan 54 m² (3 x 18 m²). Uit de beoordeling van de aangeleverde stukken volgt dat aan deze eis wordt voldaan. Het pand is ruim 100 m².

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie is door de aanvrager een geluidsrapport aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van dit geluidsrapport blijkt dat aan de geluidseisen wordt voldaan.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee aan de gestelde fysieke kwaliteitseisen.

Algemene leefbaarheidstoets

De Bekkerstraat 23 bevindt zich in een smalle woonwijk met veelal oude karakteristieke woningen. Het centraal station bevindt zich op fietsafstand, evenals de binnenstad. Er bevinden zich winkels op loopafstand.

Bij de beoordeling van een aanvraag voor het wijzigen van het gebruik ten behoeve van kamerverhuur 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 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 Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt een 8,4 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 6.8 hoger scoort als het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 5.8. Deze cijfers geven een relatief 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 Bekkerstraat 23 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 Bekkerstraat 23 worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen. Uit de stippenkaart komt naar voren dat er weliswaar geen sprake is van overconcentratie, wel ziet de commissie een verdichting ontstaan en spreekt van een uitwaaiereffect. De commissie acht dit niet wenselijk, en mede daarom heeft de commissie voor de eerder ingediende aanvraag van het huisvesten van vijf personen negatief geadviseerd. Vervolgens is de aanvraag aangepast naar een aanvraag om een tijdelijke vergunning

voor het huisvesten van drie personen. Voor het omzetten van een pand tot en met drie personen vindt thans een lichtere leefbaarheidstoets plaats.

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.

De wijkadviseur heeft reeds aangegeven dat er geen bijzonderheden bekend zijn over deze specifieke locatie. Wel spreekt de wijkadviseur van veel gesplitste woningen in Wittevrouwen en dat het veelal gaat om oude huizen, smalle straten en dat er weinig plek is voor fiets-parkeren. De gebiedsmanager veiligheid geeft aan dat er veel studentenhuizen in de omgeving aanwezig zijn. Verder zijn er een aantal meldingen van geluidsoverlast bekend in de omgeving van het pand.

De commissie geeft aan dat er aan het begin van de straat en aan het einde van de straat inderdaad een aantal panden zijn die al zijn omgezet dan wel gesplitst. Het gaat hierbij om de adressen Bekkerstraat 19-BS, 19-A, 39,41 en 45. De commissie is echter van mening dat doordat een aanvraag is ingediend voor de huisvesting van 3 personen, het verlenen van de tijdelijke vergunning niet zal leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. De commissie kijkt aan de hand van het beleid of door het omzetten van deze woning de woon-en leefklimaat in de directe omgeving van het pand onevenredig wordt aangetast.

De commissie heeft - zoals reeds hierboven gesteld-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 is van oordeel, gelet op bovenstaande, 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 drie personen;
2. Short Stay, hoe ook genaamd is ook niet toegestaan;
3. De omzettingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal twee jaar. Deze termijn begint daags na verzenddatum van het besluit om omzettingsvergunning. Daarna moet het pand weer in gebruik worden genomen als zelfstandige woonruimte;
4. De voorwaarden met betrekking tot 'goed verhuurderschap' (zie bijlage) moeten worden nageleefd;

Conclusie

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

Leges

U heeft 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.

- 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. Hiermee informeren wij belanghebbenden. Deze kunnen ook bezwaar maken tegen het besluit.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met via telefoonnummer . U kunt ook een e-mail sturen naar

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

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.