



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)
Leges

Datum 28 november 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-28491
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Cornelis Mertensstraat 5 BS

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 15 augustus 2022 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van de bestemming voor kamerverhuur ten behoeve van het huisvesten van maximaal drie personen op het adres **Cornelis Mertensstraat 5 BS** in Utrecht.

Ons besluit op uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Het afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming ten behoeve van kamerverhuur voorwaardelijk te verlenen. De voorwaarden leest u verderop in het besluit.

Planologisch kader

De woning met het adres Cornelis Mertensstraat 5 BS is gelegen in een gebied waarvoor de Beheersverordening Zuilen van toepassing is. Het pand is gelegen in 'Besluitvlak 1', 'Besluitsubvlak 13' en 'Archeologie'.

In artikel 3.1 van de beheersverordening Zuilen is neergelegd dat het pand slechts mag worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Ingevolge bijlage 3 van de toelichting is dit het gebruik 'wonen'. Met 'wonen' wordt bedoeld; een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. De aanvraag is hiermee in strijd.

In de mede van toepassing zijnde beheersverordening Algemene regels actualiseren is in artikel 5 neergelegd 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. Ook hiermee is de aanvraag in strijd. Ingevolge artikel 5 sub b kan van de regels van de beheersverordening 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 een omgevingsvergunning en een omzettingsvergunning ingediend voor kamerverhuur op het adres Cornelis Mertensstraat 5 BS. De aanvraag is ingediend voor de huisvesting van maximaal drie personen. 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. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er is 1 reactie ingediend.

Kamergewijze verhuur kan het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de pand nog om te zetten negatief beïnvloeden. Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Voor het omzetten van een pand tot en met drie personen vindt thans in beginsel een lichtere leefbaarheidstoets plaats.

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.

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.

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie is door de aanvrager een geluidsrapport aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van dit geluidsrapport blijkt dat niet aan de gestelde geluidseisen wordt voldaan. Er dienen geluidsisolerende maatregelen te worden getroffen. De commissie adviseert daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat 6 weken vóór ingebruikname van de appartementen een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee deels aan de gestelde fysieke kwaliteitseisen.

Algemene leefbaarheidstoets

De Cornelis Mertensstraat 5 BS ligt in een woonwijk vlak bij het Julianapark. Zowel het centraal station als de binnenstad liggen op fietsafstand van de Cornelis Mertensstraat 5 BS.

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 Zuilen-West een 7.4 betreft. Dit cijfer ligt iets 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 6.2 ook iets hoger scoort als het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 6.0. 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.

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 gebiedsmanager veiligheid geeft aan dat er vooral meldingen bekend zijn over verkeerd geparkeerde auto's en fietsen. Er zijn verder geen overlastmeldingen bekend. De wijkadviseur beaamt de overlast met betrekking tot fietsparkeren. Tevens spreekt de wijkadviseur van verdichting. De huizen in deze straat staan dicht op elkaar wat de leefbaarheid niet ten goede komt.

De commissie merkt hierover op dat doordat een aanvraag is ingediend voor de huisvesting van 3 personen, het verlenen van de tijdelijke vergunning niet zal leiden tot onaantoonbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Omzetten van woonruimte voor 2 personen mag zonder vergunning. Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat 1 extra persoon niet leidt tot enorme toename van de druk op de leefbaarheid.

Reclamant

Er is 1 reclamant. Deze reclamant heeft het volgende naar voren gebracht.

Als eerste verwijst reclamant naar het eerder gegeven weigeringsbesluit met kenmerk HZ_WABO-20-32336, waarvoor de commissie een negatief advies heeft gegeven. Volgens reclamant is er geen reden om dit eerder gegeven advies te wijzigen.

De commissie merkt hierover op dat het eerder gegeven advies betreffende zaaknummer HZ_WABO-20-32336 betrekking had op het huisvesten van vier personen op het adres Cornelis Mertensstraat 5 BS. Het gevraagde aantal van 4 personen om in het pand te huisvesten, is niet akkoord bevonden door de commissie. De huidige aanvraag ziet op het huisvesten van drie personen, waarvoor in beginsel een lichtere leefbaarheidstoets geldt conform de beleidsregels. Nu er geen sprake is van aanzienlijke overlast vanuit het pand en daaromheen volgens de wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid en de WijkWijzer relatief positief is ziet de commissie geen reden om af te wijken van deze lichtere leefbaarheidstoets. Omzetten van woonruimte voor 2 personen mag zonder vergunning. Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat 1 extra persoon niet leidt tot enorme

toename van de druk op de leefbaarheid. De commissie is dan ook van mening dat het verlenen van de vergunningaanvraag voor het huisvesten van 3 personen geen onevenredige druk op de leefbaarheid met zich meebrengt.

Reclamant geeft daarnaast aan dat er niet wordt voldaan aan de geluidseisen. Bij de aanvraag is een geluidsrapport ingediend. De commissie merkt hierover op dat als voorwaarde in de vergunning wordt opgenomen dat 6 weken vóór ingebruikname van de appartementen een geluidsmeting bij de gemeente moet worden ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan. Van deze vergunning mag pas gebruik worden gemaakt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan

Als laatste geeft reclamant aan dat aanvrager een dakterras wil realiseren op de tweede verdieping welke feitelijk al gerealiseerd is, en dat dit niet onder de vergunningverlening van deze aanvraag kan vallen. De commissie merkt hierover op dat deze vergunningaanvraag enkel het wijzigen van het gebruik van het pand Cornelis Mertensstraat 5 BS voor het huisvesten van maximaal drie personen betreft. Het dakterras maakt inderdaad geen onderdeel uit van deze vergunning. Bij deze aanvraag is enkel beoordeeld of door het wijzigen van de vergunning de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand onevenredig wordt aangetast. Uit intern onderzoek blijkt dat voor het dakterras in het verleden een vergunning is verleend. Momenteel zijn wij aan het onderzoeken of het dakterras conform de vergunning is uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek zal besloten worden of er wel of geen gronden dan wel redenen aanwezig zijn om handhavend tegen de situatie op te treden.

Omdat de aanvraag is ingediend voor de huisvesting van 3 personen is de commissie van mening dat 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. Vóór 4 januari 2023 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.
4. Vóór de ingebruikname van het pand dient de eigenaar van het pand te beschikken over de vereiste omzettingsvergunning.

NB Wij kunnen de vergunning intrekken indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit betekent dat u de kamerverhuur op dit adres moet staken danwel enkel vergunningvrij, conform op dat moment geldende huisvestingsregelgeving, te verhuren.

Volledigheidshalve wijzen wij u er daarnaast op dat sinds 18 maart 2022 de opkoopbescherming in de gehele gemeente Utrecht van kracht is. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen: Wonen | Gemeente Utrecht <<https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/>>.

Publicatie

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

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 4 oktober 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

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

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling 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