



* - B H V - H Z H U I S - 2 2 - 3 7 6 7 6 *

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail

Datum 8 december 2022
Ons kenmerk HZ_HUIS-22-37676
Onderwerp Besluit Omzettingsvergunning Johannes
Uitenbogaertstraat 57 A

Bijlage(n)
Uw kenmerk
Uw brief van

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft op 27 oktober 2022 een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning voor het adres **Johannes Uitenbogaertstraat 57A** 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 **drie** personen;
- Short Stay, vakantieverblijf 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 geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen;
- Er dient sprake te zijn van 'goed verhuurderschap' (zie bijlage);
- Deze vergunning mag slechts worden gebruikt indien ook een omgevingsvergunning is verleend voor het afwijken van de bestemming voor kamerverhuur. De benodigde omgevingsvergunning hebben wij verleend op 22 april 2022 onder kenmerk HZ_WABO-22-02176. Daarnaast hebben wij op 10 oktober 2022 onder kenmerk HZ_WABO-22-24722 een omgevingsvergunning verleend voor het gewijzigd uitvoeren van de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-22-02176. De wijziging betreft de verplaatsing van de gemeenschappelijke fietsenberging.
- De fietsenberging op de begane grond dient te worden gebruikt door de bewoners van de verdiepingen van het pand, zodat de openbare ruimte wordt ontlast.
- 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 Zuilen. 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 4 bepaald dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Ook hiermee is de aanvraag in strijd. Ingevolge artikel 5 sub b kan van de regels van de beheersverordening 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.

Op 22 april 2022 hebben wij onder kenmerk HZ_WABO-22-02176 een omgevingsvergunning verleend. Hiermee heeft u toestemming gekregen om in afwijking van de beheersverordeningen het pand aan de **Johannes Uitenbogaertstraat 57A** te Utrecht kamergewijs te verhuren aan maximaal drie personen. Daarnaast hebben wij op 10 oktober 2022 onder kenmerk HZ_WABO-22-24722 een omgevingsvergunning verleend voor het gewijzigd uitvoeren van de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-22-02176. De wijziging betreft de verplaatsing van de gemeenschappelijke fietsenberging.

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 op het adres **Johannes Uitenbogaertstraat 57A** 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 advies van de commissie. Daaruit blijkt dat de commissie voorwaardelijk positief is over het plan.

Voorwaardelijke vergunningverlening voor de huisvesting van maximaal **drie** personen zal naar het oordeel van de commissie niet leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Het betreffende advies vindt u hieronder.

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Bij het college is een aanvraag om een omzettingsvergunning ingediend ten behoeve van kamerverhuur voor het huisvesten van drie 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 positief advies uitgebracht. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

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 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 intern onderzoek blijkt dit het geval te zijn. Dit betekent dat het gevraagde aantal te huisvesten personen aan dit onderdeel van de fysieke leefbaarheidstoets voldoet.

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie is door de aanvrager stukken aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze stukken blijkt dat aan de gestelde eisen 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.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee deels aan de fysieke kwaliteitseisen.

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 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.

Stippenkaart

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen de directe omgeving van de Johannes Uitenbogaertstraat 57A 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 Johannes Uitenbogaertstraat 57A worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen.

De commissie merkt op dat er aan het blok van de Johannes Uitenbogaertstraat enkele panden zijn die worden gebruikt voor kamerverhuur of zijn gesplitst. De commissie merkt echter op dat er voldoende spreiding is van gesplitste en omgezette panden. Er is dan ook geen sprake van clustervorming in dit deel van de wijk.

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 geeft aan dat de openbare ruimte beperkt is en dat de druk hierop hoog is. Dit komt met name door het fietsparkeren buiten de stallingen. Volgens de gebiedsmanager veiligheid zijn er geen bijzonderheden.

De commissie onderkent het fietsenparkeerprobleem en heeft bij een eerdere aanvraag met betrekking tot het pand aangegeven dat een fietsenstalling noodzakelijk is om de openbare ruimte te ontzien. Hieraan voldoet het huidige bouwplan. Uit dit bouwplan volgt een inpandige berging op de begane grond voor de fietsen van de kamerbewoners op de verdiepingen. De commissie adviseert het gebruik hiervan door de bewoners op de verdiepingen als voorwaarde in de vergunning op te nemen.

Reacties

De commissie merkt op dat naar aanleiding van de publicatie een reactie door een omwonende (hierna: reclamant) is ingediend. De reactie wordt hieronder kort samengevat weergegeven.

De reclamant geeft aan dat in de directe omgeving al panden zijn gesplitst of worden gebruikt voor kamerverhuur. Volgens reclamant geeft dit onrust in de buurt en brengt dit geluidsoverlast met zich mee.

Op basis van de stippenkaart heeft de commissie beoordeeld of sprake is van een clustering. Uit de stippenkaart volgt dat enkele panden worden gebruikt voor kamerverhuurpanden. Er is echter geen sprake van een clustering. Er is sprake van voldoende spreiding van de gesplitste en omgezette panden.

Wat betreft de geluidsoverlast merkt de commissie het volgende op. Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moet de om te zetten woonruimte voldoen aan de normen van NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie woning scheidende constructies van gebruiksruiden. Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie is door de aanvrager stukken aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze stukken blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen. De commissie neemt daarom de voorwaarde op 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.

Al met al is de commissie van mening dat kamerverhuur voor maximaal drie personen, gelet op het ontbreken van een clustering, de positieve indicatie die uit de WijkWijzer volgt en het gegeven dat de berging op de begane grond beschikbaar wordt gesteld voor de bewoners op de eerste en tweede verdieping om hun fietsen te stallen waardoor de openbare ruimte wordt ontzien, er geen sprake van

onevenredige druk op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het pand met zich mee zal brengen.

Wel acht de commissie het van belang dat er heldere, redelijke leefregels worden gehanteerd om de druk zoveel mogelijk te beperken.

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, vakantieverhuur 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. Voor het wijzigen van het gebruik voor kamerverhuur aan drie personen is reeds de benodigde omgevingsvergunning verleend. Hiermee is de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen..
5. De fietsenberging op de begane grond dient te worden gebruikt door de bewoners van de verdiepingen van het pand, zodat de openbare ruimte wordt ontlast.
6. De voorwaarden met betrekking tot 'goed verhuurderschap' (zie bijlage) moeten worden nageleefd;
7. 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;

NB Van deze vergunning mag pas gebruik worden gemaakt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan. Wij kunnen de vergunning intrekken indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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/>](https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/).

Conclusie

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

Leges

De kosten voor het in behandeling nemen van deze aanvraag bedragen € .
De rekening hiervoor wordt apart verzonden.

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,

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.
1. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
2. 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.
3. 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.
4. 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.