

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Behandeld door	[Redacted]	Datum	10 november 2025
Doorkiesnummer	[Redacted]	Ons kenmerk	GU-Z2024-0024971
E-mail	[Redacted]	Onderwerp	Besluit weigering omgevingsvergunning
Bijlage(n)	-	Verzonden	10 november 2025
Uw kenmerk:	-		
Uw brief van:	-		

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw ,

Hierbij besluiten wij de omgevingsvergunning te weigeren voor het verbouwen van een woning t.b.v. kamerverhuur voor 12 personen op de locatie **Catharijnesingel 117**, 3511GX Utrecht.

Hieronder leest u de motivering van ons besluit.

### Activiteiten

Dit besluit gaat over de volgende vergunningsactiviteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

### Beoordeling juridisch kader en planologisch kader

In artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Omgevingswet (hierna: Ow) staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Uit de bijlage bij artikel 1.1 van de Ow volgt de definitie van een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit:

- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan,
- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan,
- een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Het "Omgevingsplan gemeente Utrecht" (hierna: Omgevingsplan) geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht. Het Omgevingsplan bestaat uit een hoofdregeling en uit een tijdelijk deel. Het tijdelijke deel bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen en enkele gemeentelijke verordeningen.

### Hoofdregeling van het Omgevingsplan

Op grond van artikel 4.5, eerste lid, en artikel 4.3 van het Omgevingsplan is het verboden om zonder een omgevingsvergunning te bouwen, een bouwwerk in stand te houden en een bouwwerk te gebruiken. Het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk is dus een omgevingsplanactiviteit in de zin van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Ow.

Artikel 4.7 sub a van het Omgevingsplan bepaalt dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning voor ruimtelijke bouwinitiatieven enkel verlenen als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit waar het bouwwerk voor gebouwd wordt past bij het doel van de functie.

Op grond van artikel 6.1 van het Omgevingsplan zijn activiteiten die niet passen bij het doel van de functie verboden. Op grond van artikel 6.6 lid 2 van het Omgevingsplan is het verboden om zonder omgevingsvergunning kamers te verhuren, behalve als dat op grond van artikel 6.16 Omgevingsplan is toegestaan. Van de uitzonderingen genoemd in artikel 6.16 Omgevingsplan is geen sprake. Het gebruik als kamerverhuur is dus een omgevingsplanactiviteit in de zin van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Ow.

Artikel 6.7 van het Omgevingsplan bepaalt dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning voor het starten van kamerverhuur enkel verlenen als na toepassing van de leefbaarheidstoets uit de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' blijkt dat er kwalitatief goede onzelfstandige woonruimte ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-en leefmilieu, privacy van omwonenden, de verkeers- of parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

#### *Bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg"*

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg". De functie van het perceel is wonen (artikel 22 van de planregels en verbeelding). Dit betekent dat het pand mag worden gebruikt voor 'woningen', al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast. Ten aanzien van de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen (artikel 22.2.5).

#### *Beoordeling*

Bovenstaande betekent dat er sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Omdat de aanvraag betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning enkel verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook moet worden voldaan aan beoordelings- en instructieregels. Dit staat in artikel 5.18 en artikel 5.21 van de Omgevingswet en artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en artikel 8.0b, eerste en tweede lid, van het Bkl.

Voor de vraag of uw aanvraag voldoet aan de leefbaarheidstoets (onderdeel van het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'), hebben wij tijdens de bezwaarprocedure opnieuw advies gevraagd aan het Ambtelijk Overleg.

#### **Advies over de aanvraag – Ambtelijk Overleg**

De afdeling Juridische Zaken heeft het Ambtelijk Overleg<sup>1</sup> verzocht om opnieuw te adviseren in het dossier Catharijnesingel 117. Het betreft een op 31 januari 2025 voorwaardelijk verleende omgevingsvergunning voor de huisvesting van 12 personen (kamerverhuur) met kenmerk GU-Z2024-0024971.

Naar aanleiding van de verleende omgevingsvergunning is er door omwonenden bezwaar ingediend. De bezwaren worden hieronder beknopt weergegeven.

---

<sup>1</sup> Ambtelijk overleg als bedoeld in artikel van 12 lid 4 van de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

### Bezwaren

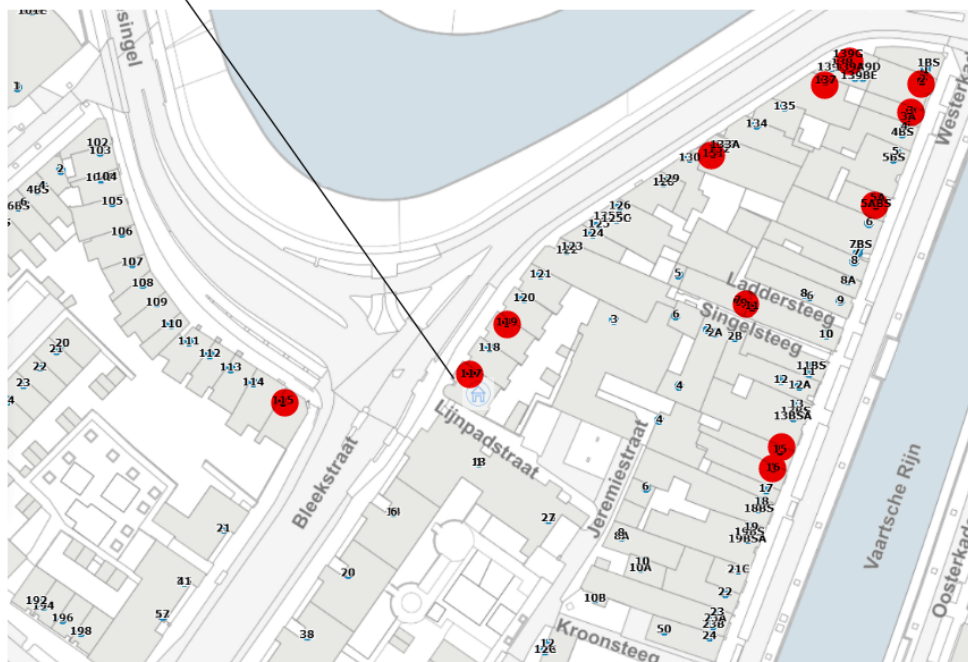
Omwonenden geven aan dat de ingediende reactie door de bewoners van Catharijnesingel 118 niet is meegenomen in de besluitvorming. Daarnaast geven ze aan dat de stippenkaart onjuist is nu afgebakende gebied te klein is waardoor het kamerverhuurpand met het adres Catharijnesingel 115 ten onrechte niet is meegenomen. Omwonenden geven daarbij aan dat de leefbaarheid rondom het pand onder druk staat door de incidenten die hebben plaatsgevonden bij de Bleekstraat en het achterliggende parkeerterrein Jeremiestraat. Verder is de oplossing voor fietsparkeren op eigen terrein volgens omwonenden niet realistisch vanwege beperkte bereikbaarheid van de brandgang. Bovendien zou de brandgang daarmee toegankelijk worden voor derden, hetgeen de veiligheid niet ten goede komt, aldus de omwonenden. Naar aanleiding van de ingediende bezwaren en de mondelinge toelichting door de bewoner van het pand Catharijnesingel 118 tijdens de hoorzitting is het dossier opnieuw beoordeeld door het Ambtelijk Overleg.

### Beoordeling

#### *Clustervorming*

Clustervorming is een van de onderdelen die wordt betrokken bij de vraag in het kader van de algemene leefbaarheidstoets. Het Ambtelijk Overleg heeft in haar eerdere advies vastgesteld dat er in het afgebakende onderzoeksgebied op elf adressen sprake is van splitsing of verkamering (12 november 2024). Het Ambtelijk Overleg kwam destijds tot het oordeel dat er geen sprake is van clustervorming gelet op de relatief grote afstand tussen stippen. Naar aanleiding van de ingediende bezwaren is een geactualiseerde stippenkaart opgesteld (20 mei 2025). In het vergrote afgebakende onderzoeksgebied is op twaalf adressen sprake van splitsing of verkamering:

GU-Z2024-0024971 - Catharijnesingel 117  
het verbouwen van een woning  
t.b.v. kamerverhuur voor 12 personen



20 MEI 2025

Ter verduidelijking worden onderstaand de adressen verkamerde en gesplitste panden aangegeven met bezettingsgraad:

Adres	Bezettingsgraad/aantal gesplitste woningen
Catharijnesingel 115	9 personen
Catharijnesingel 117	12 personen (hier richt zich het bezwaar tegen)
Catharijnesingel 119	8 personen
Catharijnesingel 131	3 personen
Catharijnesingel 137	13 personen
Catharijnesingel 139A-G	7 woningen
Westerkade 2	8 personen
Westerkade 3, 3A	2 woningen
Westerkade 5A-BS	6 personen
Singelsteeg 7	4 personen
Westerkade 15	0 personen (kamerverhuur mag echter worden hervat)
Westerkade 16	8 personen

Uit de geactualiseerde stippenkaart komt het volgende beeld naar voren. Het pand van één van de bezwaarmakers, wonende op de Catharijnesingel 118, wordt bij uitvoering van de omgevingsvergunning volledig ingesloten door kamerverhuurpanden. Aan weerszijden van het pand is alsdan sprake van kamerverhuur, namelijk op het adres Catharijnesingel 117 met twaalf personen en op het adres Catharijnesingel 119 met acht personen. Het Ambtelijk Overleg heeft kennis genomen van de vele inspanningen die de bewoners nu verrichten (afspraken over gebruik van het pand) ter voorkoming van overlast met de bewoners van het kamerverhuur Catharijnesingel 119. Dit vraagt continue aandacht. Temeer nu er intensief gebruik wordt gemaakt van de tuin. Bij kamerverhuur op het aangrenzende hoekpand (de onderliggende omgevingsvergunning) zal eenzelfde situatie ontstaan, immers ook daar zal intensief gebruik worden gemaakt van de buitenruimte (tuin) nu er geen gemeenschappelijke woonkamer is. Zoals aangegeven wordt het pand met het adres Catharijnesingel 118 als het ware ingesloten waarbij sprake is van een dichte, binnenstedelijke verkavelingsstructuur, hetgeen leidt tot clustervorming.



Verder heeft het Ambtelijk Overleg uit de uitgebreide stippenkaart opgemaakt dat ook op het adres Catharijnesingel 115 sprake is van kamerverhuur. Het pand valt in beginsel niet in het onderzoeksgebied nu het aan de overzijde van de drukke weg is gesitueerd en leidt daarmee niet tot clustervorming. Desondanks is de aanwezigheid van het kamerverhuurpand op nr. 115 een relevante factor rondom de woning die in samenhang met de andere kamerverhuurpanden zorgt voor een druk op het woon- en leefklimaat.

#### *Overlastmeldingen*

Bezwaarmakers maken melding van twee nieuwsberichten, zijnde een explosief in een kelderbox bij de Bleekstraat (april 2024) en een vuurwerkbom op de Catharijnesingel (augustus 2024). Daarnaast wijzen zij op ongeregelheden bij de aangrenzende parkeerplaats Jeremiestraat. Naar aanleiding hiervan heeft het Ambtelijk Overleg nader informatie opgevraagd bij de politie. Hieruit blijkt dat de afgelopen 1,5 jaar zestien meldingen zijn gedaan over de nabij gelegen Jeremiestraat. Daarnaast geeft de wijkagent aan dat er in de portieken van de Catharijnesingel wordt geslapen. Weliswaar is bovenstaande geen aanleiding voor een verhoogde alertheid vanuit de politie maar het beeld geeft wel aan dat er een drukkend effect is op het woon- en leefklimaat en daarmee de leefbaarheid.

#### *Fietsparkeren*

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is een voorwaarde gesteld dat in de eigen tuin fietsparkeren wordt aangebracht. Dit omdat studenten veelal over meerdere fietsen beschikken. Het bezoek van studenten komt doorgaans ook op de fiets, hetgeen ook weer fietsparkeerbehoefte genereert. De aanwezigheid van veel fietsen blokkeert de openbare weg/voetpad voor overige weggebruikers. Ook aan de zijde van Catharijnesingel is dit het geval. Dit is gebleken uit een feitelijke inspectie door een van de leden van het Ambtelijk Overleg:



Tijdens de inspectie is tevens nadere informatie ingewonnen en verkregen over de toegankelijkheid van de tuin. Dit in verband met de voorwaarde die in de omgevingsvergunning is opgenomen over het fietsparkeren in eigen tuin. Feitelijk is vastgesteld dat van een toegankelijkheid en bereikbaarheid van de tuin voor fietsparkeren geen sprake is. Aan de achterzijde is namelijk een zeer smal pad aanwezig. Deze is nauwelijks begaanbaar. Het pand dient als brandgang en is ook afgesloten vanaf de buitenzijde. Daarnaast blijkt ook een trap aanwezig te zijn in de brandgang waardoor de toegankelijkheid voor fietsen nog meer wordt bemoeilijkt. Het Ambtelijk Overleg komt dan ook tot de conclusie dat het eerder geadviseerde fietsparkeren in eigen tuin *geen* reële en haalbare oplossing is.



### Eindconclusie

De aspecten van de algemene leefbaarheidstoets dienen in onderlinge samenhang te worden gezien. Het ambtelijk overleg concludeert dat er sprake is van clustervorming. Bij de eerdere advisering is onvoldoende gewicht toegekend aan de gevolgen van de inklemming van het pand met het adres Catharijnesingel 118. In vergelijkbare situaties is tot op heden nimmer medewerking verleend, het in stand laten van de verleende omgevingsvergunning voor kamerverhuur zou daarmee een ongewenste precedent scheppen. Het Ambtelijk Overleg ziet geen aanleiding om van deze bestendige lijn ten aanzien van 'inklemming' af te wijken nu er geen bijzonderheden omstandigheden bekend zijn die dit rechtvaardigen. Dit geldt temeer nu in deze situatie ook nog sprake is van een kamerverhuurpand aan de overzijde op het adres Catharijnesingel 115 waarvan uit ook een zekere druk op de leefbaarheid uitgaat. Er ontstaat daarmee een potentiële aanwezigheid van cumulatie van het gebruik van kamerverhuurpanden.

Daarnaast wijst het Ambtelijk Overleg op de consequenties van de intensievere vorm van gebruik van zowel de binnenruimte (woonruimten) als de buitenruimte (balkons en tuin) door meerdere bewoners. Bij kamerbewoning worden de ruimten in één pand zelfstandig voor de eigen woon/verblijfsfunctie gebruikt, terwijl dit bij gebruik door gezinsbewoning (slaapkamers) anders is. Dit gevoegd bij een ander leef- en woonpatroon door de bewoners (studenten) in vergelijking met gezinsbewoning en een

wisselende bezetting geeft een verhoogde druk op het woon-en leefklimaat. Instandhouding van de verleende omgevingsvergunning vergt een onevenredige inspanning van de bewoners die worden ingeklemd op nr. 118, temeer nu kamerverhuurpanden een hoge doorstroming hebben waarbij telkens met nieuwe bewoners afspraken moeten worden gemaakt. Dit wordt benadrukt door de omwonenden die reeds ervaring hebben opgedaan met het nabuurpand waar eveneens studenten zijn gehuisvest. Daarbij komt dat de eerder voorgestelde oplossing voor fietsparkeren ontoereikend is en de woonomgeving reeds enige druk ervaart van de hierboven genoemde onregelmatigheden. Dit betekent dat het Ambtelijk Overleg, met name gelet op de inklemming - wat resulteert in clustervorming - maar ook vanwege de overige factoren en informatie vanuit de politie, negatief adviseert ten aanzien van de algemene leefbaarheidstoets.

Het Ambtelijk Overleg adviseert het college de bezwaren gegrond te verklaren en de verleende omgevingsvergunning te herroepen.

Aanvullend merkt het Ambtelijk Overleg op dat de eveneens vereiste omzettingsvergunning noch is aangevraagd, noch is verleend. Ook daar is een leefbaarheidstoets voorgeschreven.

### Besluit

Ons zijn geen redenen bekend om bovenstaand negatief advies niet over te nemen. Uit het bovenstaande negatieve advies volgt dat de aanvraag niet voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij besluiten daarom de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl), zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel beroep kan aantekenen als belanghebbende het niet eens zijn met dit besluit.

### Kosten

De leges (kosten) het behandelen van de aanvraag zijn [REDACTED]. U ontvang hiervoor apart een rekening. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd. Bent u het niet eens met de legeskosten? In de nog te ontvangen rekening staat aangegeven hoe u bezwaar kunt maken tegen de leges.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 5.1 a t/m c	Bouw- en omgevingsplanactiviteit niet voorafgegaan door of in afwijking van het omgevingsoverleg	[REDACTED]
Artikel 7.1 a t/m c	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	[REDACTED]

### Beroep aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)


In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;

- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Utrecht  
Namens deze,

  
Jurist Bezwaar en beroep  
Fysiek Domein

Dit besluit is digitaal opgesteld en om die reden niet ondertekend.