

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 11 augustus 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-22345
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het permanent vestigen van 35 short stay eenheden (expats) in een wooncomplex op het adres:
Huizingalaan 117 in Utrecht.

Ons besluit over 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)

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.

Gebruiksvergunning brandveilig gebruik en exploitatievergunning

U dient binnen vier weken na vergunningverlening zowel een ontvankelijke en vergunbare aanvraag
voor een gebruiksvergunning brandveilig gebruik als een exploitatievergunning in te dienen. Bij het
uitblijven van een gebruiksvergunning brandveilig gebruik en/of een exploitatievergunning is
voorzetting van het gebruik als short-stay niet toegestaan.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

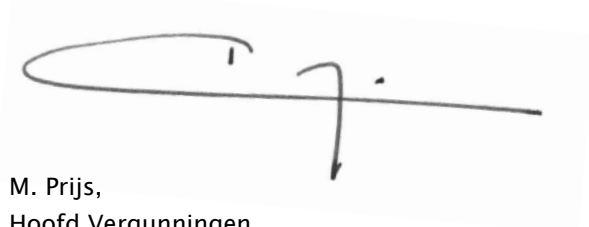
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres: nvon@utrecht.nl

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met telefoonnummer: C

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

Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Overwegingen

Planologisch kader

Het perceel ligt binnen de beheersverordening “De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt” (vastgesteld 27 oktober 2016). Volgens de plankaart behorende bij deze beheersverordening gelden voor het perceel de aanduidingen besluitvlak_x : Besluitvlak 1, besluitsubvlak_x : Besluitsubvlak C, besluitsubvlak_x : Archeologie.

Besluitvlak_x : Besluitvlak 1 geeft het gebied aan waarop deze verordening van toepassing is.

Besluitsubvlak_x: Besluitsubvlak C betreft de functiemenging, opgenomen in artikel 4.3.1 “Functiemenging”.

In artikel 4.3.1 lid a is opgenomen welke functies ter plaatse van het “Besluitsubvlak C” zijn toegestaan; wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en uitsluitend op de begane grond, nutsvoorzieningen en bedrijven in categorie 1.

Besluitsubvlak x : Archeologie betreft “Specifieke regels in verband met archeologische waarden”, opgenomen in artikel 7.

In artikel 3 “Gebruiks- en bouwregels”, lid 1 “Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken” onder a van de voorschriften. Daarin is bepaald dat de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.

In 2014 is voor het betreffende perceel een vergunning verleend voor het veranderen en vergroten van een kantoorgebouw ten behoeve van 35 appartementen (HZ_WABO-14-09566).

Het permanent vestigen van 35 short stay logies eenheden (expats) in een wooncomplex is in strijd met artikel 3.1 lid 1 onder a “bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik” en artikel 4.3.1 lid 4 wonen, uitsluitend op de verdiepingen”.

Short stay beleid

Per 1 april 2020 is het nieuwe Utrechtse beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) en het aangepaste hotelbeleid van kracht.

De Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short-Stay) gemeente Utrecht

Onder short-stay/tijdelijk verblijf wordt op grond van artikel 1 sub a van de beleidsregels verstaan: ‘het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimum periode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden’.

In artikel 4 van de beleidsregels is bepaald dat;

- Het college op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo een vergunning kan verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van tijdelijke verblijf in strijd met het bestemmingsplan of met de beheerverordening.
- Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer de betreffende locatie als wonen bestemd zou kunnen worden en uit de onderbouwing van de aanvraag onvoldoende blijkt:

1. Waarom tijdelijk verblijf op de betreffende locatie wenselijker en geschikter is dan reguliere woningen, en;
 2. Waarom het verantwoord is mensen op deze locatie gedurende een bepaalde periode (2 weken tot 6 maanden, met uitloop naar maximaal 12 maanden) te laten verblijven.
- Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer de door de gemeenteraad vastgestelde maximale ontwikkelruimte voor tijdelijk verblijf al is ingevuld.

Ingevolge artikel 6 wordt een vergunning niet verleend wanneer deze vergunning naar verwachting leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon – en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft.

Beoordeling

Op grond van de door de aanvrager overgelegde gegevens is vastgesteld dat er voor 1 januari 2018 sprake is geweest van short-stay – zoals bedoeld in artikel 1 sub a van de beleidsregels – op de aangegeven adressen.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing voor de formalisering short-stay verhuur overlegd conform artikel 4.1 van de beleidsregels tijdelijke verblijf (Short Stay). Tevens is overlegd een verslag informatiebijeenkomst omwonenden. Op maandag 8 juni 2020 heeft er een participatiebijeenkomst met omwonenden van het wooncomplex plaatsgevonden.

Voor het onttrekken van woonruimte is normaliter een vergunning vereist. Gelet op eerder gedane toezeggingen, wordt in dit concreet geval daarvan af gezien. Er kan volstaan worden met een planologische afwijkingsvergunning.

Beoordeling planologisch kader

De aanvraag betreft het permanent vestigen van 35 short stay logies eenheden (expats) in een wooncomplex. Dit gebruik valt onder de definitie van logies. Een dergelijk gebruik is in strijd met de vigerende beheersverordening.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Toepassing van dit artikel is mogelijk op grond van artikel 4 lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit Omgevingsrecht (wijziging gebruik).

Om te kunnen beoordelen of het verlenen van een dergelijke vergunning wenselijk is, is uw aanvraag om advies voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen.

Motivering afwijken bestemming

Vanuit stedenbouwkundig en economisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van de geldende beheersverordening ten behoeve van het permanent vestigen van 35 short stay eenheden (expats) in een wooncomplex.

Het gebouw is in 2014 verbouwd van kantoor naar een appartementengebouw. Het zou niet in gebruik genomen zijn als woongebouw, maar direct zijn gebruikt voor short stay. Sinds 1 april 2020 heeft de gemeente een short stay beleid waar de aanvraag aan getoetst is.

Het nieuwe Short Stay beleid geeft aan dat wonen in beginsel voor short stay gaat, tenzij de aanvrager onderbouwd waarom short stay op de betreffende locatie wenselijker en geschikter is dan reguliere woningen. De aanvrager heeft onderbouwd waarom short stay in dit concrete geval wenselijker en geschikter is. In de onderbouwing geeft aanvrager aan dat Short Stay wenselijker en geschikter is vanwege 3 argumenten:

- Bij wonen ontstaat er een hogere parkeerdruk die ter plekke niet inpasbaar is;
- De locatie heeft vanwege de dichte ligging op het spoor en de nabijheid van drukke autowegen een hoge geluidsbelasting waardoor short stay geschikter is;
- De buurt is geconsulteerd en spreekt zich uit voor Short Stay in plaats van wonen.

Er is aangetoond dat de normen voor het parkeren voor short stay niet hoger zal zijn dan voor wonen. Het wooncomplex ligt in een 30 km/h zone, de geluidbelasting wegverkeer op de gevel bedraagt 59 dB(A). Voor short stay is dit akkoord.

De short stay functioneert al een aantal jaren op de locatie. Vanuit de buurt zijn er positieve reacties (buurtcomité) op het voorstel voor het vestigen van een permanente short stay in plaats van een woonfunctie. Dit omdat er door short stay minder overlast wordt verwacht.

Voorwaarden

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Het pand mag enkel gebruikt worden ten behoeve van Short Stay zoals geformuleerd in artikel 1 sub a van de Beleidsregels tijdelijk verblijf (vastgesteld op 21 februari 2020). Andersoortig gebruik is niet toegestaan.
- De vergunninghouder dient de huis- en leefregels zichtbaar op te hangen (in diverse talen, afhankelijk van de bewoners)- en blijvend aanwezig te zijn- in elk van de accommodaties waarin het tijdelijk verblijf wordt aangeboden;
- Deze huisregels dienen specifiek gericht te zijn tegen het voorkomen van geluids- en overige overlast gevende activiteiten, zowel vanuit het verblijf als de daarbij behorende buitenruimtes;
- De alarmnummers dienen in elk van de accommodaties zichtbaar te worden opgehangen en blijvend aanwezig te zijn;
- Er dient een 24-uurs bereikbare beheerder bekend te zijn bij de gemeente en/of omwonenden voor het melden van klachten;
- Elke accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een oppervlakte van minimaal 18 m² GBO per persoon die in de accommodatie verblijft;

- De aanvrager dient binnen vier weken na vergunningverlening een ontvankelijke en vergunbare aanvraag voor een gebruiksvergunning brandveilig gebruik in te dienen. Bij het uitblijven van een gebruiksvergunning brandveilig gebruik is voorzetting van het gebruik als short-stay niet toegestaan;
- De aanvrager dient binnen vier weken na vergunningverlening een ontvankelijke en vergunbare aanvraag exploitatievergunning in te dienen. Bij het uitblijven van een exploitatievergunning is voorzetting van het gebruik als short-stay niet toegestaan;
- Bij herhaaldelijke gegronde klachten en/of niet nakoming van de voorwaarden kunnen er nadere beperkingen aan de gebruiksduur en/of tot gehele buiten werkingstelling van deze vergunning worden overgegaan;
- De vergunning wordt uitsluitend verleend aan W. Bos. De vergunning wordt op naam gesteld en is daarmee persoonsgebonden. De vergunning komt te vervallen bij eigendomsoverdracht – zonder tussentijdse voorafgaande goedkeuring door de gemeente – onder algemene of bijzondere titel.

Het tijdelijke verhuur van de woon/verblijfsruimte aan de doelgroep (internationale)studenten gelden de volgende aanvullende voorwaarden/voorschriften:

- De hoogte van de financiële vergoeding/huur mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs die op grond van het wettelijk waarderingssysteem voor huurprijzen voor woningen geldt;
- Tussentijdse contractovername (in de plaats stelling) en inschakeling van de huurcommissie bij geschillen dient uitdrukkelijk mogelijk te zijn en geboden te worden.

Brandveilig gebruik

Een vergunning voor brandveilig gebruik is nodig wanneer in een gebouw, bedrijfsmatig of in het kader van verzorging, aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt verschaft. Bijvoorbeeld in een hotel, pension, kampeerboerderij, ziekenhuis, verpleeg- of verzorgingshuis of gevangenis. Heeft u vragen hierover, dan kunt u terecht bij de Veiligheidsregio Utrecht, bereikbaar via 030-286 7878 of www.vru.nl. U kunt de aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl.

Exploitatievergunning

U dient een exploitatievergunning aan te vragen. Heeft u vragen hierover, dan kunt u terecht bij het Horecaloket, bereikbaar via 030-286 3709. U kunt de aanvraag indienen via www.utrecht.nl/horecaverunning.