Bezoekadres
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Postadres
Postbus 5099
1380 GB Weesp

Gemeente Weesp

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING
Wabo aanvraag

Zaaknummer	: OLO-nr. 5171095 WABO-2020-0131 / Z.179342
Datum van indiening	: 15-05-2020
Bouwadres	: Lijsbet Eelantsplein 19
Bouwwerkzaamheden	: omzetting zelf. woning naar 11 onzelf.
Wabo-coördinator	:
Datum Preadvies	: 04-06-2020
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	:
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	:
Datum RO-advies	: 23-06-2020
Akkoord 2e lezer	:
Conclusie	*: Negatief*

Inleiding

Het betreft hier een aanvraag om een omgevingsvergunning voor Lijsbet Eelantsplein 19 voor het strijdig gebruiken van de woning voor kamergewijze verhuur (11 onzelfstandige woonruimten).

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is ‘stedelijk gebied’. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming ‘Wonen’ met de nadere functieaanduiding ‘zorgwoning’.

Artikel 1.89 geeft de begripsomschrijving voor een woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Bezoekadres
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Postadres
Postbus 5099
1380 GB Weesp

Gemeente Weesp

Onderhavige aanvraag maakt 11 onzelfstandige woonruimten mogelijk wat in de regel wordt beschouwd als 11 huishoudens. Dat betekent dat er strijd is met het bestemmingsplan.

Indien gewenst kan medewerking worden verleend aan deze afwijking van het bestemmingsplan middels artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo jo artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Bor.

Motivering

Ruimtelijk
Ter beantwoording van deze aanvraag is tevens advies gevraagd aan de afdeling Wonen.

Toetsing op Woonbeleid:
Vanuit de wonenvisie is geen specifiek beleid geënt op kamergewijze verhuur. In het kader van maatregelen voor het tegengaan van speculatie zal de woonvisie worden geactualiseerd en wordt dit beleid voor kamergewijze verhuur in woningen wel nader uitgewerkt. In dit stadium is het echter nog te prematuur.

Toetsing op Leefbaarheid:
Vraag bij leefbaarheid is of verlening van de vergunning zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw. Volgens de uitspraak van de Afdeling van 17 juni 2009, in zaak nr. 200807891/1/H1, bestaat een ruimtelijk relevant verschil tussen bewoning van een pand door een gezin en door studenten, gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners.

In dit geval vindt er een omzetting van een zelfstandige woonruimte naar elf onzelfstandige woonruimten plaats. In het verleden was sprake van een opvangfunctie van bewoners die geplaatst werden, waarbij professionele 24-uurs zorg werd geboden. Dit leverde jarenlang al woonproblemen op voor de directe woonomgeving.
In de nieuwe situatie is er sprake van zelfstandige huurders, die zelf beslissen om hier al dan niet te wonen. Er zijn tussen de nieuwe huurders bij voorbaat geen persoonlijke banden en afhankelijkheden. Beide woonvormen verschillen daarom sterk van elkaar.

Een omzetting naar elf onzelfstandige woonruimten is op zichzelf al een te grootschalige wijziging van het woninggebruik binnen het ensemble van grondgebonden rijtjeswoningen, omdat het aantal huishoudens bij elkaar op dit ene adres bijna even groot wordt als alle bestaande eengezinswoningen bij elkaar. Waar de grenswaarde van omzetting in onzelfstandige woonruimten ligt zal via een afgewogen onderbouwing moeten worden bepaald en in beleid vastgelegd.

Bezoekadres
Nieuwstraat 70 A
1381 BD Weesp

Postadres
Postbus 5099
1380 GB Weesp

Gemeente Weesp

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning dient in het kader van de Wro[1] een integrale afweging te worden gemaakt van alle bij kamerbewoning in het plangebied betrokken ruimtelijk relevante belangen.

In het kader van de integrale afweging worden de woningvorming op Lijsbet Eelantsplein 12-13 en het handhavingsverzoek op Lijsbet Eelantsplein 2-3 betrokken. Een omzetting van Lijsbet Eelantsplein 18-19 naar elf huishoudens zal het huidige woonkarakter veranderen. Gelet op de aantallen overtreffen de aangevraagde twintig huishoudens op Lijsbet Eelantsplein 12-13 en 18-19 de bestaande dertien huishoudens in de grondgebonden eengezinswoningen. Of er op het adres Lijsbet Eelantsplein 2-3 sprake is van legale bewoning of illegale woningonttrekking dan wel illegale omzetting naar onzelfstandige woonruimten, zal nog duidelijk moeten worden uit het proces-verbaal van de handhaving ter plekke.

De omslag van een straat met grote eengezinswoningen naar een ensemble met voor 60% kleine appartementen en onzelfstandige wooneenheden met intensievere bewoning ten behoeve van een gelimiteerde huurdersgroep door deze aanvraag is te drastisch en omvangrijk om een vergunning te verlenen.

Voor besluitvorming over een drastische uitbreiding aan huishoudens en wijziging van bewoning in de toekomst is in dit geval ook participatie van de omwonenden nodig, zoals de Omgevingswet voorstaat. Wij raden dan ook aan om, alvorens de aanvrager een nieuw plan indient, in overleg te treden met de directe omwonenden.

Haalbaarheidsaspecten

Verkeer
Nu de aangevraagde ontwikkeling reeds ruimtelijk ongewenst is, behoeft dit aspect geen bespreking.

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie, milieuzonering, zijn hier niet aan de orde.

CONCLUSIE

Negatief,
realisatie van 11 onzelfstandige woonruimtes vormt een te onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de directe omgeving.

[1] ECLI:NL:RVS:2013:BZ7648