

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Ondernemen en Vergunningen

Onderwerp:

Aanvraag omzettingsvergunning voor het perceel Pieter de Hooghstraat 21a te Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-02-2022
Notanummer	: 2022-36
Datum	: 1-02-2022
Programma	: 02-Openbare orde en veiligheid
Portefeuillehouder	: Burgemeester,
Bijlage(n)	: Weigering omzettingsvergunning Pieter de Hooghstraat 21a te Deventer.docx

Parafering

27-01-2022: programmamanager Veiligheid27-01-2022: Burgemeester27-01-2022: Burgemeester

Agendering

* 27-01-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 26-01-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-02-2022

B & W d.d.: 1-02-2022

Besluit

1. de aanvraag omzettingsvergunning Pieter de Hooghstraat 21a te Deventer te weigeren

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 25 november 2021 is een aanvraag gedaan door C. Bayyurt en T. Tüzün voor een omzettingsvergunning ten behoeve van 6 kamers op het perceel Pieter de Hooghstraat 21a te Deventer. Deze aanvraag is ingediend nadat vanwege een vermoeden van kamerverhuur, in november 2021 is geconstateerd dat de woning was omgezet naar onzelfstandige woonruimte. In het pand werden 6 werknemers van uitzendbureau El Green / Current gehuisvest. Eigenaars verklaren dat ze niet op de hoogte waren van deze verhuur. Ze dachten dat de woning aan een gezin was verhuurd en er dus geen omzettingsvergunning nodig was.

In het verleden was er geen omzettingsvergunning mogelijk omdat het postcodegebied 7412 RV waarin het perceel Pieter de Hooghstraat 21a te Deventer is gelegen, te klein was. Met de komst van 9 nieuwe appartementen (Pieter de Hooghstraat 23) is het aantal woningen in het postcodegebied verhoogd en hierdoor is de mogelijkheid ontstaan om een omzettingsvergunning aan te vragen.

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag zijn zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Zorg voor leefbaarheid en het behoud van de woningvoorraad in Deventer.

Kader

Huisvestingsverordening 2019

Een omzettingsvergunning kan worden geweigerd als:

- * naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;
- * het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- * het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Betrokken partijen en participatie

- * Aanvragers
- * Bewonersvereniging Zandweerd
- * Wijkmanagement
- * Indiener zienswijzen

Argumenten voor en tegen

Een vergunning kan worden geweigerd als de omzetting zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand. Bij de beoordeling wordt gebruik gemaakt van een checklist. O.a. bij de wijkmanager, wijkagent, toezicht, leden intern kamerverhuur en veiligheid wordt navraag gedaan of er mogelijke bezwaren zijn tegen de omzettingsvergunning. Ook wordt E-suite geraadpleegd inzake overlastsituaties en met behulp van GeoWeb en de registratie van kamerverhuurpanden wordt bekeken hoeveel kamerverhuurpanden er zich in de nabije omgeving bevinden. Bij een aanvraag voor meer dan 5 kamers, zoals in dit geval, wordt kritisch gekeken naar de aantasting van het woon- en leefmilieu rond het pand.

De leefbaarheid in de buurt zal onevenredig verslechteren

In de nabije omgeving van het perceel, want op 68 meter afstand, is één ander (legaal) kamerverhuurpand. Over dit pand zijn geen klachten bekend. De wijkmanager geeft aan dat bewoners van de Honthorsstraat/Ruysdaelstraat al jaren overlast in hun leefomgeving ervaren in de vorm van parkeeroverlast, vrachtwagens die laden en lossen, afval en obstakels op en rond de weg. De ingediende zienswijzen hebben ook met name betrekking op parkeren en verkeer. Ook het verplaatsen van de (ondergrondse) containers een aantal jaren geleden zorgt voor overlast. Meldingen in e-suite zien met name op afvaldump en bevestigen de signalen van de wijkmanager.

Uit ervaring elders in de wijk en in de stad weten we dat kamerbewoning zijn eigen dynamiek heeft en helaas daarmee ook regelmatig overlast veroorzaakt. Denk daarbij aan bewoners die geen binding hebben met hun leefomgeving, veel bewoners op elkaar, meer afval- en geluidsoverlast. In dit geval was sprake van kamerbewoning door arbeidsmigranten en aannemelijk is dat in geval van verlening van de vergunning opnieuw sprake zal van verhuur ten behoeve van huisvesting aan arbeidsmigranten. Dergelijke huisvesting versterkt, zo blijkt uit ervaring, negatief de eigen dynamiek van kamerbewoning. Vaak is sprake van (veel) wisselingen in de bewoners, meer bewoners dan het aantal kamers en maken

bewoners niet of onvoldoende gebruik van het afvalinzamelingsstelsel waardoor overlast ontstaat door afval. Hoewel vergunninghouder primair verantwoordelijk is voor het gebruik als kamerverhuurpand en daar ook op kan worden aangesproken, blijkt bij huisvesting van arbeidsmigranten vaak het uitzendbureau waar ze in dienst zijn en hen huisvest, de touwtjes in handen te hebben. Gelet op ervaringen met het uitzendbureau waar aanvrager het pand aan heeft verhuurd, is niet onaannemelijk dat sprake zal zijn van veel wisselingen, meer bewoners dan het aantal kamers, afvalproblematiek en geluidsoverlast.

Daarnaast hebben omwonenden van Pieter de Hooghstraat 21a al jaren last van jongeren die de buurt onveilig maken, rondhangen in de straat en op de parkeerplaatsen van de Pieter de Hooghstraat. Er vinden drugsactiviteiten plaats in panden en buiten. De gemeente heeft waar mogelijk zaken proberen op te lossen maar een deel van de klachten is niet op te lossen, bij voorbeeld omdat het gaat om incidenten, waardoor bewoners moeten blijven melden/klachten indienen, of gaat om zaken die horen bij een dergelijke stedelijke omgeving en bewoners daarom zullen moeten accepteren.

Verder speelt mee dat het rondom het gevraagde pand gaat om kwetsbare bewoners die hun handen vol aan zichzelf hebben en moeilijk hun hoofd boven water kunnen houden, veroorzaakt door allerlei redenen. Boven de Lidl, dus erg dicht bij het aangevraagde pand, wonen cliënten van Philadelphia. Ook voor deze kwetsbare mensen is het niet wenselijk als de overlast toeneemt, dit geeft teveel onrust.

Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden om in te grijpen

De gevraagde locatie heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan verbiedt kamerverhuur niet en bevat verder ook geen mogelijkheden om een dergelijke ontwikkeling tegen te gaan. Sterker, als gevolg van de ruime woonbestemmingen, is er juist veel mogelijk. De woonbestemming op het perceel Pieter de Hooghstraat 23 maakte het mogelijk om appartementen te realiseren boven de winkel. Door de buurt is weliswaar bezwaar gemaakt tegen de omgevingsvergunning, maar het was een gebonden beschikking. Er waren dus geen weigeringsgronden. Wel zorgde deze toevoeging van kleine appartementen er voor dat in het postcodegebied een kamerverhuurpand kan worden gerealiseerd.

In de zienswijzen worden geen argumenten aangedragen die specifiek zien op de aangevraagde locatie de het gebruik als kamerverhuurpand

In het bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor de appartementen wordt voornamelijk ingegaan op parkeren en extra verkeer vanwege de komst van de Lidl en Eser. Ook de zienswijzen tegen de aangevraagde omzettingvergunning hebben het over parkeren en verkeer. Aangehaald wordt ook een handtekeningenactie uit 2019 over overlast van de Eser supermarkt. In e-suite zijn geen recente klachten over die supermarkt bekend.

Er zijn geen andere omzettingvergunningen geweigerd op grond van leefbaarheid

Op basis van de informatie van de wijkmanager over de leefbaarheid en de kwetsbaarheid van de buurt, het aantal aangevraagde kamers en de verwachte huisvesting van arbeidsmigranten in het pand Pieter de Hooghstraat 21a, concluderen we dat kamerverhuur op deze locatie niet wenselijk is. Tegen het besluit staat bezwaar en beroep open. Tot op heden zijn geen of sporadisch omzettingvergunningen geweigerd wegens onevenredige aantasting van leefbaarheid. In geval van bezwaar en beroep is het daarom afwachten of de weigering wegens onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving juridisch gezien voldoende is onderbouwd.

Financiële consequenties en dekking

Nee

Openbaarmaking en communicatie

Een weigeringsbrief wordt verzonden aan de aanvragers. Ook wordt de weigering na toezending aan de aanvragers op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Aanpak en uitvoering