



\* - B H V - H Z H U I S - 2 2 - 2 7 2 9 8 \*

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)  
Leges  
Uw brief van

Datum 26 september 2022  
Ons kenmerk HZ\_HUIS-22-27298  
Onderwerp Besluit woningvormingsvergunning

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 2 augustus 2022 heeft uw gemachtigde, \_\_\_\_\_, een aanvraag ingediend voor een woningvormingsvergunning ten behoeve van het verhuren van twee zelfstandige appartementen na het vormen van die twee appartementen in de woning met het adres **Hugo de Grootstraat 34** te Utrecht. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

### Besluit

Wij besluiten de vergunning voorwaardelijk te verlenen. Hieronder vermelden wij waarop dit besluit is gebaseerd en welke voorwaarden ten aanzien van de vergunning gelden.

### Voorwaarden woningvormingsvergunning

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De nog te realiseren twee woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
2. Short Stay, vakantieverhuur, hoe ook genaamd, is ook niet toegestaan;
3. Er moet zes weken vóór de ingebruikname van de woningen bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring worden ingediend. Hieruit moet blijken dat aan de gestelde geluidsnormen, nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder zo'n geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen voor het aangevraagde;
4. Inspanningsverplichting om de openbare ruimte te ontzien door fietsparkeerplaatsen voor bewoners te regelen.
5. Het is niet toegestaan het pand te gebruiken voor woningvorming zonder omgevingsvergunning voor bouwkundige splitsing waarvoor de werkzaamheden voltooid zijn verklaard door een inspecteur van onze afdeling Toezicht en Handhaving. De benodigde omgevingsvergunning is op 21 februari 2022 (verzonden 22 februari 2022) onder kenmerk HZ\_WABO-21-40704 verleend.
6. Binnen een jaar na onherroepelijk worden van deze vergunning dient gebruik te worden gemaakt van de vergunning, anders kan hij door ons college worden ingetrokken (art. 3.1.7 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht);

### Juridisch kader

Het verhuren van de twee zelfstandige appartementen is zonder vergunning van ons college verboden (artikel 21 onder d van de Huisvestingswet 2014 en artikel 3.1.2 onder d van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019).

Ingevolge artikel 3.1.4 kan een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van

voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;  
c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;  
d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen, en/of  
e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Daarnaast geldt een leefbaarheidstoets (artikel 3.1.5 Huisvestingsverordening). De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

- a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere:
- de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
  - normen voor geluidsisolatie.
- b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

### **Planologisch kader**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Oudwijk, Kromme Rijn e.o.' en het paraplubestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik'. In het bestemmingsplan 'Oudwijk, Kromme Rijn e.o.' heeft de locatie de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 16 van de regels). Het bouwen en het gebruik is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

Op grond van artikel 4.4 sub a van het bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik' mag het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning. Uw aanvraag is hiermee in strijd. Er worden twee nieuwe woonruimtes gevormd.

### **Belangenafweging**

Uw belang bij de woningvorming 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 koopwoningen voor starters een rol.

### *Leefbaarheidstoets*

Bij het college is een aanvraag om een woningvormingsvergunning ingediend voor het verhuren van twee appartementen op de adressen Hugo de Grootstraat 34 en 34A in Utrecht.

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 toets 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 te splitsen woning. Als 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. De vergunning wordt ook door het college geweigerd 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 nieuwe woonruimte voldoen aan de norm zoals

berekend via de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruidten.

#### *Luchtgeluidsisolatie*

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze tekeningen blijkt dat aan de eisen van het geluid wordt voldaan, mits de aanvullende maatregelen worden getroffen. De commissie adviseert daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat zes weken vóór ingebruikname van de appartementen een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

#### *Gebruiksoppervlakte*

Ook moet de feitelijk te verbouwen woning een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m<sup>2</sup> hebben. Daarnaast moeten de te vormen woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>. Aan deze eisen wordt voldaan.

Kortom, er wordt aan de fysieke kwaliteitseisen voldaan.

#### 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 Oudwijk, Buiten Wittevrouwen 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 Oudwijk, Buiten Wittevrouwen met een 8,6 hoger ligt dan het gemiddelde van 7,3 in Utrecht. Daarnaast is het cijfer voor de sociale cohesie in de buurt Oudwijk, Buiten Wittevrouwen, een 6,7, hoger dan het gemiddelde in Utrecht, een 5,8. Dit geeft een relatief positieve indicatie met betrekking tot de leefbaarheid binnen deze wijk. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de directe omgeving van het pand te krijgen. Daarom is ook navraag gedaan bij de wijkadviseur en bij de gebiedsmanager veiligheid.

#### *Informatie-opvraag bij de gebiedsmanager veiligheid en de wijkadviseur*

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 commissie merkt hierbij op dat er geen reacties zijn ingediend.

Zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid geeft aan dat er geen directe bezwaren zijn tegen vergunningverlening. Wel kaart de wijkadviseur aan dat hier sprake is van fietsenoverlast, waar weleens klachten over komen. De commissie onderstreept dit fietsparkeerprobleem en adviseert daarom om de fietsen inpandig te laten stallen. Verder geeft de gebiedsmanager aan dat er geen overlastmeldingen over Hugo de Grootstraat 34 bekend zijn, maar dat het pand wel dicht bij het

Spoorwegmuseum is gelegen. Het Spoorwegmuseum is een bezoekerslocatie en geeft een lichte druk op de omgeving in de vorm van parkeren en (geluids)overlast. De commissie realiseert zich dat het Spoorwegmuseum relatief dichtbij is gelegen, maar is van mening dat de splitsing van Hugo de Grootstraat 34 naar twee woningen vanwege de ligging ten opzichte van het Spoorwegmuseum niet zal leiden tot een onevenredig grote druk op de omgeving.

### *Clustervorming*

Spreading van woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur of bouwkundige splitsing is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen het deel van Hugo de Grootstraat 34 waarop de aanvraag betrekking heeft, 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 Hugo de Grootstraat 34 worden verkamerd en/of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen.

Uit de beoordeling hiervan volgt dat op Hugo de Grootstraat 32 en 32 BS sprake is van kamerverhuur. Aan de linker- en rechterzijde van Hugo de Grootstraat 34 is het verder relatief rustig qua splitsing en verkamering. Daarnaast zijn op de Johan van Oldenbarneveltlaan en op het deel van nr. 29 tot en met nr. 36 van de Maliesingel nauwelijks panden omgezet of gesplitst. Wel zijn op nr. 42 tot en met nr. 45 BS van de Maliesingel meerdere panden omgezet, evenals op de Johan de Witstraat op nr. 1 BS, en mogelijk ook op nr. 4, nr. 5 en nr. 9. De panden op de Johan de Witstraat liggen echter verspreid van elkaar en op een redelijke afstand van het pand waarop de aanvraag betrekking heeft. De omgezette panden op de Maliesingel liggen eveneens op aanzienlijke afstand van het pand Hugo de Grootstraat 34 en 34A.

De commissie concludeert dat er geen sprake is van clustervorming.

Verder realiseert de commissie zich dat een tekort aan starterswoningen binnen de Utrechtse woningvoorraad bestaat. Met het aangevraagde bouwplan worden twee woningen aan deze starterswoningvoorraad toegevoegd.

De commissie heeft het bovengenoemde in overweging genomen, evenals het ontbreken van reacties, het ontbreken van een clustering en de relatief positieve beoordeling uit de WijkWijzer. De commissie komt hierbij tot de slotsom dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Wel kan er enige druk op de openbare ruimte ontstaan bij het realiseren van twee woningen.

De commissie adviseert het college daarom de vergunning onder strikte voorwaarden te verlenen.

### **Advies**

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot huidige aanvraag. De voorwaarden zijn:

1. De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
2. Short Stay, vakantieverhuur hoe ook genaamd is niet toegestaan;
3. Er moet zes weken vóór de ingebruikname van de woningen bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring worden ingediend. Hieruit moet blijken dat aan de gestelde geluidsnormen, nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt

voldaan. Zonder zo'n geluidsmeting mag het pand niet in gebruik worden genomen voor het aangevraagde.

4. Inspanningsverplichting om de openbare ruimte te ontzien door fietsparkeerplaatsen voor bewoners te regelen.

NB Deze vergunning kan dus pas worden gebruikt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan. Wij kunnen de vergunning na een jaar intrekken, indien nog niet aan deze voorwaarden is voldaan.

### Overige overwegingen

Op 21 februari 2022 (verzonden 22 februari 2022) is onder kenmerk HZ\_WABO-21-40704 een omgevingsvergunning verleend voor Hugo de Grootstraat 34 voor het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten voor verhuur (woningvorming). Daarmee is de strijdigheid met het planologische regime opgeheven.

### Voldoen aan het Bouwbesluit

Uiteraard dienen de nieuwe woonruimten te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit aan woonruimten stelt. Om te controleren of aan die eisen wordt voldaan kan een inspecteur van Vergunningen, Toezicht en Handhaving na verlening van deze vergunning een opname van de woning komen uitvoeren.

### Publicatie

Wij publiceren het besluit op de volgende website: [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

### Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. De hoogte van dit bedrag is per te vormen woning).

### 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,

Hoofd Vergunningen