

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



* - B H V - H Z H U I S - 2 3 - 3 1 6 3 5 *

Datum 7 november 2023
Ons kenmerk HZ_HUIS-23-31635
Onderwerp Besluit onttrekkingsvergunning
Taatsendijk 1B en 1C

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]

Compensatie Geen
Leges [Redacted]
Uw brief van

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

Op 15 september 2023 heeft uw gemachtigde, [Redacted] een aanvraag ingediend voor het onttrekken van woonruimte door sloop van twee woningen met de adressen **Taatsendijk 1B** en **Taatsendijk 1C** te Utrecht. De twee woningen worden gesloopt in verband met de sanering en herontwikkeling van het gebied 'Plan Groenewoud' en het doortrekken van de Mercatorweg richting de aansluiting van de Rijksweg A2, conform het Stedenbouwkundig plan Groenewoud en de Ontwerpbestemmingsplannen 'Chw bestemmingsplan Groenewoud' en 'Chw bestemmingsplan Papendorp'. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

Besluit

Wij verlenen u de onttrekkingsvergunning voor het onttrekken van de woonruimten op de adressen **Taatsendijk 1B** en **Taatsendijk 1C** te Utrecht. Onderstaand lichten wij ons besluit toe.

Juridisch kader

Het onttrekken van woonruimte, ongeacht de huur- of koopprijs en ongeacht of het gaat om zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, is zonder een onttrekkingsvergunning van ons college verboden (artikel 21 lid 1 sub a van de Huisvestingswet 2014 en artikel 49 lid 1 sub a van de Huisvestingsverordening Gemeente Utrecht).

Op grond van artikel 53 van de Huisvestingsverordening zijn wij bevoegd om voorwaarden aan een onttrekkingsvergunning te verbinden. In artikel 53 sub c wordt de voorwaarde van financiële compensatie gesteld. In artikel 54 lid 1 sub a is bepaald dat de financiële compensatie voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte [Redacted] per vierkante meter gebruiksoppervlak bedraagt. Bij artikel 54 van de Huisvestingsverordening is in de 'Bijlage Informatieve toelichting bij de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' opgenomen dat de financiële compensatie niet mag worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte.

In artikel 51 van de Huisvestingsverordening is opgenomen dat een vergunning behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) ook kan worden geweigerd als:

a. naar ons oordeel 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 en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets, waardoor het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand;

c. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen; of:

d. 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. 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.

Planologisch kader

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen [REDACTED] en [REDACTED] bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Daarnaast is voor het gebied waarin de woningen zijn gelegen een nieuw bestemmingsplan [REDACTED] bestemmingsplan Papendorp' in ontwikkeling. Het ontwerp voor dit bestemmingsplan is op 18 augustus 2023 ter inzage gelegd.

In het bestemmingsplan '[REDACTED]' heeft de locatie de enkelbestemming Bedrijventerrein (artikel 4 van de regels), en de aanduidingen bouwvlak, functieaanduiding bedrijfswoning, maximum bebouwingspercentage 15%, maximum bouwhoogte 9 meter en gebiedsaanduiding geluidzone - industrie.

Volgens artikel 4.1 onder d van de regels is de aangewezen grond ter plaatse van de functieaanduiding bedrijfswoning bedoeld voor een bedrijfswoning.

De sloop van de woningen past binnen het planologisch regime.

Advies commissie

Bij het college is een aanvraag om een onttrekkingsvergunning ingediend voor het onttrekken van woonruimten door middel van sloop van twee woningen. De twee woningen met de adressen Taatsendijk 1B-1C worden gesloopt in verband met de sanering en herontwikkeling van het gebied 'Plan Groenewoud' en het doortrekken van de Mercatorweg richting de aansluiting van de Rijksweg A2, conform het Stedenbouwkundig plan Groenewoud en de Ontwerpbestemmingsplannen [REDACTED] bestemmingsplan [REDACTED] en '[REDACTED] bestemmingsplan Papendorp'.

Advies Ambtelijk Overleg

Deze aanvraag is ter advisering voorgelegd aan het Ambtelijk Overleg Wijziging Samenstelling van de Woonruimtevoorraad (hierna: het ambtelijk overleg) conform de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en Nadere regel gemeente Utrecht.

De aanvraag is besproken in de vergadering van het ambtelijk overleg van 12 oktober 2023. Het ambtelijk overleg adviseert positief over deze aanvraag om onttrekkingsvergunning. Het ambtelijk overleg concludeert dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen de onttrekking van deze woonruimten. Bij de aanvraag voor het onttrekken van deze woonruimten is het belang aangegeven.

Juridisch afwegingskader

Artikel 51 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht vormt het toetsingskader voor de aanvraag om onttrekkingsvergunning. Hierin is -kort samengevat- een belangenafweging voorgeschreven, namelijk het belang van behoud van de woonruimten versus het belang dat is gediend met het onttrekken van woonruimten.

Belang van onttrekken van de woonruimten

De (enige) twee woningen in dit gebied zijn eigendom van [REDACTED] Loostad en moeten worden gesloopt vanwege de gebiedsontwikkeling Papendorp/Groenewoud. Snelle sloop is noodzakelijk zodat daarna kan worden gestart met de sanering. Zodra de sanering is afgerond, kan gestart worden met de aanpassing van de infrastructuur die weer nodig is voor de bouw van de mobiliteitshub (stedelijke voorziening voor Parkeren op Afstand) met 2000 autoparkeerplekken en 1700 fietsen. Dit moet in 2027 worden opgeleverd. Loostad heeft aangegeven dat er op dit moment krakers in de woningen zitten. De geplande woonwijk Park Groenewoud is onderdeel van de stedelijke ontwikkeling van de Utrechtse wijk Papendorp. Het ontwikkelingsplan voorziet in circa 1650 koop- en huurwoningen in het sociale middensegment en het hoger segment.

Het ambtelijk overleg stelt vast dat in dit geval sprake is van een grootschalige herinrichting van het gebied, waarvoor sloop noodzakelijk is. Op dit moment wonen er krakers in de woningen. Het ambtelijke advies richt zich op de aanvraag voor onttrekken van woonruimte.

Vanwege de voorgaande voorgenomen ontwikkeling is het ambtelijk overleg van mening dat het belang dat met het onttrekken is gediend, zwaarder weegt dan het belang van het behoud van de betreffende woonruimten.

De onttrekking van deze woonruimten is noodzakelijk in verband met de voorgenomen sanering en aanpassing van infrastructuur. Het park Groenewoud als woonwijk is onderdeel van de gemeentelijke stedelijke ontwikkeling van Papendorp. Het gemeentelijk belang bij ontwikkeling van deze woonwijk is evident. Voor deze gebiedsontwikkeling is sloop van de woningen in eigendom van [REDACTED] Loostad noodzakelijk. Het behoud van deze woningen weegt niet op tegen de belangen die gediend zijn met het gemeentelijk volkshuisvestelijk belang dat gediend is met de voorgenomen gebiedsontwikkeling voor Papendorp. Omdat de aanvraag ziet op onttrekking ten behoeve van sloop is er geen compensatieplicht.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED] per woning die onttrokken wordt). Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Omgevingsvergunning / Sloopmelding

Wij wijzen u er op dat naast een vergunning voor het onttrekken van woonruimte mogelijk ook een omgevingsvergunning voor de activiteit sloop nodig is, dan wel dat u een sloopmelding moet doen. Meer informatie hieromtrent kunt u verkrijgen via de gemeentelijke website, www.utrecht.nl – online loket – Woning of ander gebouw slopen.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met de [REDACTED] via bovenstaande contactgegevens.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs
Hoofd Vergunningen