

Beleidsregels Kleinschalige transformatie naar Wonen gemeente Utrecht

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, **BESLUIT** vast te stellen de Beleidsregels Kleinschalige transformatie naar Wonen gemeente Utrecht

Paragraaf 1 Definities

Artikel 1

Onder transformatie wordt verstaan: het veranderen van de gebruiksfunctie van een pand dat op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan in een andere gebruiksfunctie.

Paragraaf 2 Doel

Artikel 2 (doel)

Deze regels hebben als doel om onevenredige aantasting van de leefbaarheid van de omgeving als gevolg van bij kleinschalige transformaties te voorkomen.

Artikel 3 (toepassingsbereik)

1. Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening.
2. In afwijking de regel in lid 1 blijven deze beleidsregels buiten beschouwing in de volgende gevallen:
 - de transformatie kan vergund worden op basis van het bestemmingsplan of de beheersverordening met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bestemmingsplan of de beheersverordening eisen niet dat deze regels worden toegepast;
 - door de transformatie ontstaan meer dan 3 woningen, of meer dan 10 studentenkamers of een combinatie van woningen en studentenkamers, waarbij een studentenkamer als 1/3 woning wordt geteld;
 - de transformatie vindt plaats in een winkelstraat, een uitvalsweg of een straat die anderszins op de begane grond wonen niet als belangrijkste functie heeft.

Hoofdstuk 2 Leefbaarheidstoets

Paragraaf 1 Fysieke leefbaarheidstoets

Artikel 4 (geluidsisolatie)

De nieuwe woonruimte voldoet aan de norm NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale woningscheidende constructies tussen gebruiksruidten.

Artikel 5 (vloeroppervlak van woningen na transformatie)

De vergunning wordt slechts verleend, als de nieuwe woningen groot genoeg zijn. Bij de beoordeling van de aanvraag worden de volgende criteria gehanteerd:

1. een onzelfstandige woning heeft, gemeten volgens de norm NEN 2580, een gebruiksoppervlak van minimaal 24 m² per bewoner;
2. een zelfstandige woning heeft een minimaal gebruiksoppervlak van 50 m²;
3. als het grondvlak van een gebouw kleiner is dan 50 m² mag de zelfstandige woning, in afwijking van de regel onder 2, een kleiner gebruiksoppervlak hebben, onder de voorwaarde dat er een kwalitatief goede woning ontstaat.

Paragraaf 2 Algemene leefbaarheidstoets

Artikel 6 (algemene leefbaarheidstoets)

1. De vergunning wordt slechts verleend, als uit de algemene leefbaarheidstoets blijkt dat de leefbaarheid van de omgeving van de nieuwe woning of woningen niet onevenredig wordt aangetast.
2. De algemene leefbaarheidstoets bestaat uit een analyse waarin het gevolg van de transformatie wordt beoordeeld aan de hand van de volgende elementen:
 - de score van de buurt, wijk en straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor;
 - een beschrijving van het beeld van de wijk en van de mate waarin overlast wordt ervaren in de wijk;

- een beschrijving van de nieuwe woning in relatie tot de al aanwezige woningtypen in de straat;
- factoren in de directe omgeving die van invloed zijn op de woon- en leefkwaliteit.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden op 1 november 2016 in werking of, als de bekendmaking later is, daags na bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Kleinschalige transformatie naar Wonen gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 23 augustus 2016.

De secretaris, De burgemeester,

Toelichting op de artikelen

Algemene toelichting op de beleidsregels

Aanleiding en doel

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld voor omzetting, woningvorming en woningsplitsing. Het college heeft op basis daarvan beleidsregels, onder meer voor de toepassing van de huisvestingsverordening, vastgesteld (laatste versie: 10 mei 2016) onder meer met het oogmerk om onevenredige aantasting van de leefbaarheid van de omgeving van de te vormen of te splitsen woning te voorkomen. Die aantasting kan ontstaan door de toename van het aantal bewoners als gevolg van het creëren van extra woningen of kamers.

De gemeenteraad heeft het college via motie M190/2015 opgeroepen om bij kleinschalige transformaties (van bedrijvigheid naar wonen) de leefbaarheidstoets toe te passen die bij woningvorming en –splitsing wordt gehanteerd. Het college heeft toegezegd de motie uit te voeren voor zover het om een transformatie naar maximaal 3 woningen of maximaal 10 studentenkamers gaat. Gezien deze toezegging heeft de gemeenteraad de motie vervolgens ingetrokken. Met deze beleidsregels wordt de toezegging uitgevoerd. Bij de grotere plannen zit de afweging van de leefbaarheid “verpakt” in de onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening.

Toepassingsbereik

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels worden alleen toegepast, als burgemeester en wethouders van die bevoegdheid gebruikmaken om de kleinschalige transformatie van een niet-woning naar een of meer woningen mogelijk te maken en vergunningverlening niet mogelijk is met de afwijkingsregels van het bestemmingsplan.

Leefbaarheidstoets

Wanneer door transformatie van een pand nieuwe woningen of kamers worden gevormd, kan dit leiden tot een verhoogde druk op de leefbaarheid in een wijk of buurt. Bij het verlenen van een vergunning daartoe wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen.

In de eerste plaats bestaat de toets uit een toets aan de fysieke leefbaarheidseisen in artikel 4 en 5. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseis wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

De gemeente wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifiek - zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of de transformatie op deze plek zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich brengt.

Het toetsingsproces

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke commissie, de commissie Wijzigingen Woonruimtevoorraad ingesteld. Deze commissie bestaat uit de ambtenaar van organisatiedeel VTH die de aanvraag in behandeling heeft, een ambtenaar van dat organisatieonderdeel die de rol van voorzitter op zich neemt, een ambtenaar van organisatieonderdeel Wonen en voor zover nodig een ambtenaar van organisatieonderdeel Economische Zaken. De commissie komt 1 keer per week bijeen om de aanvragen tot onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en transformatie (kleinschalig) te bespreken en daarover aan burgemeester en wethouders een advies uit te brengen. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning wordt verleend of niet.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 en 2

Deze artikelen spreken voor zich.

Artikel 3

Lid 1: Zie het algemene deel van de toelichting.

Lid 2: Hier staan de drie gevallen waarin de beleidsregels buiten toepassing blijven.

De verwijzing naar artikel 2.12 van de Wabo gaat over het geval waarin het bestemmingsplan zelf in de mogelijkheid van zo'n transformatie voorziet. In de regels is dan een afwijkingsmogelijkheid voor transformeren opgenomen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is dan al onderzocht of de leefbaarheid niet in het geding komt. Als dat niet zo is, dan kan het bestemmingsplan verwijzen naar deze regels of naar een deel daarvan. Die regels worden in dat geval natuurlijk wel toegepast. De transformatie is niet "kleinschalig", als er meer dan 3 woningen of meer dan 10 studentenkamers ontstaan.

In het derde geval vindt de transformatie plaats in een winkelstraat of in een uitvalsweg. Zo'n straat heeft al een bepaalde levendigheid, waardoor de kans op aantasting van het aanwezige woon- en leefklimaat zo klein is, dat de leefbaarheidstoets op grond van deze beleidsregels niet nodig is. Daarnaast is door de winkelleegstand op sommige plekken in de stad transformatie een gewenste ontwikkeling.

Artikel 4

Bij transformaties blijven sommige bepalingen uit het Bouwbesluit die zien op een aanvaardbaar geluidsniveau buiten toepassing. Met dit artikel worden daarom eisen gesteld aan maatregelen om geluid dat zich door de lucht verplaatst te weren, om de kans op geluidsoverlast voor burens van nieuwe woningen te verminderen.

Artikel 5

Dit artikel over de minimale maten van nieuwe woningen heeft als doel enerzijds om de fysieke kwaliteit van de nieuwe woning of woningen te garanderen en anderzijds om te voorkomen dat op er relatief veel kleine woningen in een beperkte ruimte ontstaan.

Lid 1: Deze bepaling geldt voor het realiseren van een woning met kamerverhuur ("onzelfstandige woonruimte"). Een woning met kamers voor 4 bewoners moet bijvoorbeeld minimaal $4 \times 24 \text{ m}^2 = 96 \text{ m}^2$ aan gebruiksoppervlakte hebben. Uit de aard van de bepaling volgt dat er niet zo wordt afgerond dat er minder dan 24 m^2 per bewoner beschikbaar is. Een woning met 135 m^2 aan gebruiksoppervlakte kan dus door maximaal 5 ($135 \text{ m}^2 / 24 \text{ m}^2 = 5,625$) bewoners worden bewoond, omdat er bij een afronding naar 6 slechts $135 \text{ m}^2 / 6 = 22,5 \text{ m}^2$ per bewoner beschikbaar zou zijn.

Lid 2: Ook hier mag niet zo afgerond worden dat de minimale maat niet gehaald wordt. Een pand waar een gebruikersoppervlakte van 140 m^2 kan worden gerealiseerd, kan dus maximaal 2 nieuwe woningen bevatten.

Lid 3: In dit lid is een hardheidsclausule opgenomen, om wenselijke transformaties in gebouwen met een footprint die kleiner is dan 50 m^2 mogelijk te maken. Of de te realiseren woning als een "kwalitatief goede woning" kan worden aangemerkt hangt af onder meer af van de voorzieningen in de woning en aan de situatie ter plaatse, zoals geluidhinder en lichtintreding.

Artikel 6: 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. Aan de hand van onderstaande vragen wordt onderzocht of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

1. Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor?

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt in eerste instantie naar de meest recente wijkenmonitor gekeken. Die monitor is ook gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen, omdat daarin een momentopname wordt weergegeven. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de wijkregisseur en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom het pand.

2. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

Aan de wijkregisseur wordt gevraagd wat het actuele beeld van de wijk of buurt is. De wijkregisseur bespreekt een aanvraag zo nodig met de wijkveiligheidscoördinator en de wijkagent. Vervolgens wordt nagegaan, bij de gemeente en zo nodig bij andere organisaties, zoals welzijnsorganisaties, in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de directe omgeving van het pand waarvoor een vergunning is aangevraagd. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.

Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de wijk, buurt of straat op.

3. Is er sprake van clustervorming?

Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend. Daartoe wordt een zogenoemde stippenkaart gebruikt om rondom het pand waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd alle extra woningen waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend in beeld te brengen. Ook de aanwezigheid van buitenruimtes, zoals dakterrassen, van aangrenzende woningen, wordt betrokken bij de optelsom.

4. Zijn er andere onderwerpen die bij de vergunningverlening moeten worden betrokken?



Hiermee wordt bijvoorbeeld de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen bedoeld. De aanwezigheid van overlast gevende factoren kan tot gevolg hebben dat er gezien de al aanwezige druk op de het woon- en leefklimaat geen ruimte bestaat voor extra woningen van het aangevraagde type.

Artikel 7 en 8

Deze artikelen spreken voor zich.