

**Aangetekend met handtekening retour**

College van burgemeester en wethouders van  
Utrecht

T.a.v. afdeling Juridische Zaken  
Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT

mr. D.S.P. Fransen  
advocaat

Advocaten en notarissen  
Strawinskylaan 2001  
Postbus 75640  
1070 AP Amsterdam  
Nederland  
T +31 20 546 02 17  
F +31 20 546 07 10  
danielle.fransen@stibbe.com  
www.stibbe.com

DF-1017360(2970577)

Datum  
16 november 2007

**Betreft: bezwaarschrift gericht tegen Onttrekkingsbesluit Het Kleine Wijk d.d. 9 oktober 2007 (kenmerk OW2075683)**

Geachte college,

Namens cliënten, Vereniging Bewonersvereniging Complex I, statutair gevestigd te Utrecht alsmede namens de heer J.M. Verhoeven, woonachtig aan de Mahoniestraat 5 te Utrecht, de heer R. Meijerink, woonachtig aan de Kastanjestraat 34 te Utrecht, mevrouw L. Thouplet, woonachtig aan de Kastanjestraat 36 te Utrecht, de heer C. Kramer, woonachtig aan de Laan van Chartroise 150 te Utrecht, de heer S. Houkes, woonachtig aan de Laan van Chartroise 152 te Utrecht, de heer C. Mouw, woonachtig aan de Laan van Chartroise 152 te Utrecht, mevrouw J. Malotaux, woonachtig aan de Kastanjestraat 30 te Utrecht, de heer J.B. Cornelisse, woonachtig aan de Kastanjestraat 8 te Utrecht, mevrouw L. Glandorff, woonachtig aan de Mahoniestraat 25 te Utrecht, de heer J. van Leeuwen, woonachtig aan de Kastanjestraat 1 te Utrecht, de heer J. Miltenburg, woonachtig aan de Tamararindestraat 24 te Utrecht, mevrouw L. Heijman, woonachtig aan de Mahoniestraat 3 te Utrecht en de heer J. Fastl, woonachtig aan de Kastanjestraat 15 te Utrecht, voor wie ik in deze als raadsman en gemachtigde optreed, wend ik mij tot u inzake het navolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van het besluit d.d. 9 oktober 2007 (kenmerk OW2075683) waarbij een vergunning voor de onttrekking van woonruimte door sloop is verleend (**bijlage**). Cliënten zijn allen bewoners van de woningen waar het onttrekkingsbesluit betrekking op heeft en hebben uit dien hoofde een belang bij het bestreden besluit. Cliënten kunnen zich niet verenigen met dit besluit, reden waarom zij zich thans met een bezwaarschrift tot u wenden. Cliënten wensen het navolgende aan u voor te leggen.

Kern van de bezwaren vormt het feit dat met het thans bestreden besluit het algemeen belang van behoud en verantwoord gebruik van beschikbare woonruimte en vooral de kernvoorraad sociale huurwoningen geweld wordt aangedaan. Het woningtekort is dusdanig dat er naar het

oordeel van cliënten geen woningen verloren moeten gaan. Meer specifiek voeren cliënten de navolgende bezwaren aan.

#### Onttrekkingsbesluit is niet gepubliceerd

Ieder besluit van dient ten spoedigste te worden gepubliceerd zodat belanghebbenden hiervan kennis kunnen nemen en eventueel bezwaar kunnen aantekenen. In Utrecht is het gebruikelijk besluiten te publiceren op de Gemeente Informatie pagina's van het wekelijkse huis aan huis kranten 'Ons Utrecht' en 'het Stadsblad'. Daarnaast worden besluiten ook gepubliceerd op de internetpagina van de gemeente Utrecht; '<http://www.utrecht.nl>'.

Dit besluit van 9 oktober jl. had gepubliceerd kunnen worden op 10 of 17 oktober. Dit is niet gebeurd, ook niet in de kranten van 3 of 24 oktober. Hierdoor zijn belanghebbenden onvoldoende in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van dit besluit. Cliënten hebben puur toevallig binnen de bezwaartermijn kennis genomen van dit besluit. Reeds vanwege deze onzorgvuldige handelswijze moet het besluit vernietigd worden.

#### Ontbrekende gegevens in vergunning aanvraag

Het aanvraagformulier voor de ontrekkingsvergunning dat op 25 juli 2007 door Stichting Mitros is verstuurd, is zo goed als leeg. In de Regionale Huisvestingsverordening BRU 2007 worden een aantal gegevens genoemd die in de aanvraag dienen te worden opgenomen. Dit betreffen de navolgende gegevens:

- De adressen worden niet genoemd (er wordt naar een kaartje verwezen);
- De huur- of koopprijzen worden niet genoemd;
- Het aantal kamers wordt niet vermeld;
- Het aantal woonlagen wordt niet vermeld;
- Er wordt geen melding gemaakt van de staat van onderhoud;
- Bouwtekeningen en vergunningen van de beoogde situatie ontbreken;
- Er wordt geen duidelijk compensatievoorstel gedaan, er wordt slechts verwezen naar een globaal en verouderd plan; DUO PI 'het Kleine Wijk' (december 2005).

Nu bovengenoemde gegevens in de aanvraag ontbraken, was sprake van een niet volledige en derhalve niet-ontvankelijke aanvraag die buiten behandeling gelaten had moeten worden. Cliënten menen dat op basis van de aanvraag het aanvragers belang of het compensatievoorstel in onvoldoende mate beoordeeld kon worden. Ook om die reden dient de besluitvorming als onzorgvuldig te worden aangemerkt.

#### Verstekte gegevens zijn onvolledig en onjuist

Voorwaarde voor de verstrekking van een ontrekkingsvergunning is dat compensatie wordt geboden voor de verloren woonruimte. In dit geval beoogt men te compenseren door nieuwe woonruimte te realiseren. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd vóór gebruik wordt gemaakt van de ontrekkingsvergunning. In dit geval wordt de compensatie ge-

realiseerd door nieuwbouw op de na sloop vrijkomende locatie. Er zal dus tijdelijk woonruimte verloren gaan. Ook voor dit tijdelijke verlies moet worden gecompenseerd. De kwaliteit en kwantiteit van deze compensatie kan pas worden vastgesteld zodra vast te stellen is over welke tijdsperiode moet worden gecompenseerd.

Cliënten menen voorts dat de vereiste compensatie op onvoldoende wijze is verzekerd. Aanvrager meldt als enig gegeven over de gebouwen: *'Sloop 195 won + 9 bedrijfsruimten'*. Dit is onjuist. 7 van de bedrijfsruimten worden als woning verhuurd. Er worden dus in totaal 203 woningen onttrokken. De verleende onttrekkingsvergunning is daarom uitgegaan van onjuiste gegevens.

Aanvrager meldt als enig gegeven over het compensatievoorstel: *'zie Plan Identificatie Het Kleine Wijk (DUO)'*. In het DUO Plan Identificatie het Kleine Wijk, zoals die in december 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht worden als vereisten gesteld: - Behoud huidig woningaantal (ca. 217); - verhouding huur /koop: 1/3 huur, 2/3 koop. In het ontwerp bestemmingsplan zoals op 4 oktober 2007 is vastgesteld, zijn deze vereisten ten gunste van aanvrager versoepeld naar: - ca. 200 woningen en 1/4 huur, 3/4 koop. In de principe bouwaanvraag die op 9 oktober 2007 voorgelegd is aan de Commissie voor Monumenten en Welstand Oost, is de hoogbouw aan de Boerhavelaan verdwenen, waardoor nog eens 20 woningen verdwijnen. Cliënten constateren aldus dat de onttrekkingsvergunning is verleend vanuit de verkeerde veronderstelling door het college dat alle te onttrekken en te slopen woningen, zullen worden gecompenseerd. Op basis van bovenstaande moet evenwel worden vastgesteld dat daarvan geen sprake zal zijn.

Bovengenoemde voorstelling van het compensatie voorstel is bovendien nog altijd te rooskleurig. Bij de berekening van het aantal woningen en het percentage huurwoningen, worden ook de woningen binnen het Kleine Wijk die behouden blijven meegeteld. Er worden 183 woningen gebouwd, waarvan er 20 aan de Boerhavelaan zijn komen te vervallen. Na nieuwbouw hebben we dus 163 nieuwe woningen, plus de 22 woningen aan de Thorbeckelaan die worden gerenoveerd en 5 woningen plus het badhuis aan de Boerhave- Thorbeckelaan. In totaal betreffen dat 190 woningen.. Daarvan wordt dan 1/4 sociale huurwoningen; 47 stuks dus. Maar er waren er nog 27 blijven staan, dus in de nieuwbouw worden slechts 20 sociale huurwoningen gerealiseerd. Bovendien worden 55 woningen in hoogbouw gerealiseerd, en blijven er dus maar 108 eengezinswoningen over. Alles overziende moet worden vastgesteld dat in totaal in Het Kleine Wijk 35 woningen, 90 eengezinswoningen en 178 sociale huurwoningen verloren gaan zonder compensatie. **Opmerking: deze rekensom begrijp ik niet helemaal. Kan dit nader uitgelegd worden?**

Deze vergunning is verstrekt op basis van gegevens waarvan de aanvrager wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren. De vergunning moet daarom in het kader van de heroverweging alsnog worden geweigerd.

Sinds de aanvraag van deze vergunning zijn de plannen, die als compensatievoorstel dienen, al twee maal nadelig gewijzigd. Zolang deze plannen aan wijzigingen onderhevig zijn, kan niet beoordeeld worden of de vervanging gelijkwaardig is. Of er sprake is van passende reële com-

compensatie kan pas beoordeeld worden wanneer het definitieve bouwplan bekend is. De vergunning kan niet worden verleend tot er een definitief bouwplan is dan wel op andere wijze wordt verzekerd dat de te slopen woningen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Een en ander is des te klemmender nu niet is voorzien in een waarborgsom. Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte dient door de aanvrager een waarborgsom te worden betaald. Gezien de onzekerheid over de vragen of en wanneer de compensatie zal worden gerealiseerd, menen cliënten dat er zeker noodzaak voor een waarborg bestaat. Dit geldt te meer nu gelet op bovenstaande met grote waarschijnlijkheid moet worden vastgesteld dat de compensatie van de kwaliteit en kwantiteit zoals in het compensatieplan, Plan Identificatie Het Kleine Wijk (DUO), wordt voorgesteld, onvoldoende is.

In de vergunning is als voorwaarde opgenomen dat sprake dient te zijn van reële compensatie. De vergunning stelt echter geen duidelijke, toetsbare voorwaarden aan het compensatievoorstel. Zo worden er geen minimale aantallen (huur) woningen genoemd of een maximaal termijn waarbinnen deze moeten worden gerealiseerd. Bovendien worden er geen gevolgen gesteld aan het niet voldoen aan de compensatie. Hiermee wordt de vergunning in feite volledig vrijblijvend verleend. Hierdoor blijft de mogelijkheid bestaan dat 203 woningen geruime tijd, of zelfs blijvend, uit de woningvoorraad verdwijnen. Ook om die reden kan het bestreden besluit niet in stand blijven.

#### Compensatievoorstel voldoet niet

Cliënten stellen zich primair aldus op het standpunt dat op dit moment onvoldoende gegevens voorhanden zijn om het compensatievoorstel te beoordelen, terwijl de compensatie in de vergunning te vrijblijvend is opgenomen. Cliënten stellen daarnaast vast dat indien en voor zover u van oordeel bent dat het compensatievoorstel wel in voldoende mate beoordeeld kan worden, de te compenseren woningen van mindere waarde zijn dan de te onttrekken woningen. Een deel van deze waarde is betrekkelijk makkelijk meetbaar, zoals: aantallen, oppervlakten, prijzen en woningtypen. Een ander deel is minder makkelijk meetbaar, zoals: sociaal kapitaal, cultuurhistorische waarde, leefbaarheid en volkshuisvesting verbetering. Op al deze punten zal waarde verloren gaan. In het navolgende zal aan de hand van enkele criteria deze stelling nader worden toegelicht.

#### **Aantallen**

Het onttrekkingsbesluit heeft betrekking op 203 woningen. Binnen de huidige plannen zullen 5 van deze woningen niet onttrokken worden. Binnen de meest actuele bouwplannen worden hooguit 163 woningen gerealiseerd. Er gaan dus 35 woningen verloren, die niet worden gecompenseerd.

#### **Categorie**

Er worden 198 betaalbare sociale huurwoningen gesloopt, binnen de nieuwbouw worden hooguit 20 sociale huurwoningen gerealiseerd. De belangen van de duizenden woningzoekenden in Utrecht moeten worden afgewogen. Vooral de vraag naar betaalbare sociale huurwo-

ningen is in Utrecht enorm. Bovendien zijn de wachtlijsten weer aan het groeien. De volkshuisvestelijke waarde van betaalbare sociale huurwoningen is velen malen groter dan van dan van dure koopwoningen.

### **Oppervlakten**

Zeker 90% van de te compenseren (bestaande) woningen hebben een woonoppervlakte van rond de 57 M2. Hiermee voldoen de woningen ruimschoots aan de gangbare normen. Door de afname van de omvang van huishoudens, tot minder dan 2 personen in Utrecht, is de vraag naar deze kleinere woningen juist toegenomen. Door bevolkingsgroei en de alsnog toenemende woonoppervlakte per persoon, komt de volkshuisvesting ernstig in de problemen. De volkshuisvestelijke waarde van kleinere woningen moet hoog worden gewaardeerd. Bij het realiseren van kleine woningen kan bovendien binnen een gebied aan de woningbehoefte van een grotere groep mensen worden voldaan.

### **Huur- koopprijs**

Voor de te compenseren woningen kan in de huidige staat een huurprijs van zo'n 300 tot 350 euro per maand gerekend worden. Na het wegwerken van het achterstallig onderhoud zou dit naar zo'n 400 kunnen. Met een dergelijke prijs blijven deze woningen ook beschikbaar voor huurders die net geen aanspraak kunnen maken op de huurtoeslag. Ook is de belasting op de huurtoeslag beduidend minder dan woningen die op de maximale grens van 620 euro worden verhuurd. De volkshuisvestelijke waarde van deze huurwoningen moet beduidend hoger worden gesteld dan die van de hooguit 20 huurwoningen in de nieuwbouw die op de maximale grens zullen worden verhuurd.

De 178 sociale huurwoningen die per saldo verloren gaan worden niet gecompenseerd met de geplande 143 koopwoningen. De 108 geplande, grondgebonden ééngezinswoningen, zullen verkocht worden voor prijzen rond de 2.5 á 3 ton. De doelgroep, jonge gezinnen, veelal tweeverdieners, blijkt terughoudend te zijn zich op dit soort locaties te vestigen, waarschijnlijk vanwege het predikaat probleemwijk. De overige koopwoningen in de hoogbouw, zullen verkocht worden voor prijzen rond de 2 ton. Voor de doelgroep, goed verdienende éénpersoons huishoudens is dit aan de hoge kant. Daarnaast kennen de woningen geen buitenruimte en geldt aan de zijde van de Laan van Chartroise dat de heersende geluidsnormen worden overschreden. Het vervangen van huurwoningen door koopwoningen waarvoor geen markt lijkt te zijn, kan dan ook niet als volwaardige compensatie worden beschouwd. De volkshuisvestelijke waarde van de terug te bouwen koopwoningen is volgens cliënten gering,

### **Woningtype**

De te compenseren woningen zijn alle grondgebonden ééngezinswoningen. Binnen het compensatie voorstel worden 108 grondgebonden ééngezinswoningen gerealiseerd. Er gaan dus 90 grondgebonden ééngezinswoningen verloren. De volkshuisvestelijke waarde van meergezinswoningen is beduidend minder dan die van een grondgebonden ééngezinswoning. De 45 geplande meergezinswoningen compenseren daardoor bij lange na niet de 90 grondgebonden ééngezinswoningen.

### **Leefmilieu**

Het leefmilieu in het Kleine Wijk is voldoende. Alleen een de Laan van Chartroise wordt de normwaarde voor geluid overschreden. Binnen dit gebied worden 22 woningen onttrokken. In het compensatievoorstel worden juist binnen dat gebied méér woningen gepland, 45 meergezinswoningen. De kwaliteit van het leefmilieu neemt daardoor per saldo af en de compensatie is niet gelijkwaardig.

#### **Bouwtechnische kwaliteit**

De te compenseren woningen zijn van een bouwtechnisch zeer goede kwaliteit. De woningen zijn 90 jaar oud, maar door de zeer degelijke bouw vertonen ze geen bouwtechnische gebreken. Wel is er door ernstige verwaarlozing sprake van veel achterstallig onderhoud. Berekend is dat met een beperkte investering van 25.00.- euro per woning, de achterstand kan worden weggewerkt om de exploitatie 30 jaar voor te zetten. In de nieuwbouw is het tegenwoordig gangbaar te bouwen op een levensduur van 30 tot 50 jaar. De bouwtechnische kwaliteit van de geplande nieuwbouw is daardoor van beduidende mindere waarde dan die van de woningen die moeten worden gecompenseerd.

#### **Sociaal kapitaal**

Met het verdwijnen van het Kleine Wijk gaat ook het sociaal kapitaal van deze wijk verloren. Dit sociaal kapitaal bestaat uit het feit dat bewoners elkaar goed kennen. Gevolg is een sterke sociale controle en een sociaal vangnet. Hierdoor helpen bewoners elkaar bijvoorbeeld door moeilijke tijden heen. Ook moeilijk zichtbare problemen worden hierdoor snel gesignaleerd en opgelost. Dit netwerk heeft een sterk socialiserende werking op bewoners. Binnen het Kleine Wijk worden momenteel bijvoorbeeld 10 woningen verhuurd aan zgn. 'bijzondere doelgroepen' die geholpen kunnen zijn met deze werking.

Binnen de nieuwbouw zal dit sociaal kapitaal niet terugkomen. De kapitaal krachtigere doelgroep, blijkt zich niet te mengen in het sociale leven binnen hun leefomgeving, zij zijn meer op het centrum van de stad gericht. Sociaal zwakkeren raken binnen de 'gemengde' wijk over het algemeen makkelijker in een isolement en correcties vinden niet plaats. Het verlies van deze sociale en maatschappelijke kwaliteiten is niet te compenseren.

#### **Cultuurhistorische waarde**

Met het verdwijnen van het Kleine Wijk gaat ook de enorme Cultuurhistorische waarde van de wijk verloren. Deze waarde wordt onderschreven door verschillende stichtingen die zich in zetten voor het behoud van cultuur historisch erfgoed: Bonthheemshor, Het gilde en Oud Utrecht. Ondanks advies van Dienst stadsontwikkeling afdeling Monumenten is de Cultuurhistorische waarde van het Kleine Wijk niet onderzocht en niet meegewogen in de beoordeling van dit onttrekkingsbesluit.

#### **Leefbaarheid**

De leefbaarheid van het Kleine Wijk is zeer goed. De tuindorp-gedachte uit die tijd heeft geresulteerd in een goede en gezonde leefomgeving. In de nieuwbouw zullen deze kwaliteiten ontbreken.

#### **Volkshuisvesting**

Het Kleine Wijk biedt armere een kwalitatief goede woning. De noodzaak die hiervoor bestond aan het begin van de 19de eeuw, bestaat vandaag de dag nog onverminderd. Deze betaalbare kwalitatief hoogwaardig woningen zullen met het compensatievoorstel verdwijnen.

#### Tijdelijke leefbaarheid

Met het verlenen van deze vergunning ontstaat de mogelijkheid nu al woonruimten te onttrekken die leeg komen. De leefbaarheid van de wijk zal hierdoor ernstig verslechteren. Dit terwijl nog absoluut niet duidelijk is of en wanneer de nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Bovendien is nog niet duidelijk of de huurcontracten wel mogen worden opgezegd. Indien de vergunning nu al en onder de nu voorgesteld voorwaarden wordt verleend, kan de wijk voor geruime tijd vrijwel onleefbaar worden gemaakt.

Cliënten behouden zich het recht voor om hun stellingen in een later stadium te wijzigen en/of aan te vullen.

#### **Conclusie**

Met inachtneming van bovenstaande verzoek ik u cliënten ontvankelijk te verklaren, de bezwaren gegrond te verklaren en het bestreden besluit d.d. 9 oktober 2007 in heroverweging alsnog te weigeren. Cliënten verzoeken u daarbij eveneens om een vergoeding van de kosten die zij in het kader van deze procedure hebben moeten maken.

Uit het bestreden besluit volgt dat de sloopvergunning pas zal kunnen worden verleend nadat de onttrekkingsvergunning onherroepelijk is. Ik verzoek u vriendelijk om mij te bevestigen dat hangende de behandeling van onderhavig bezwaarschrift, het college niet zal overgaan tot het verlenen van een sloopvergunning. Indien en voor zover een reactie uitblijft, dan wel u wel reeds zal overgaan tot verlening van een sloopvergunning, zijn cliënten genoodzaakt zich met een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening tot de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht te wenden.

Hoogachtend,

D.S.P. Fransen