

Het College van burgemeester en wethouders van Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: advies uitvoering leefbaarheidstoets voor transformaties

Utrecht, 13 oktober 2018

Geacht College,

Aanleiding

Buurtcomité Mambo heeft bij Wijkraad Oost aandacht gevraagd voor het ontbreken van de leefbaarheidstoets en kwaliteitseisen bij transformaties van panden in huurkamers en/of appartementen. Deze toets en eisen zijn opgenomen voor woningen in het daarvoor geldende omzettings- en splitsingsbeleid en voor transformaties alleen in *Beleidsregels Kleinschalige transformatie naar Wonen*.¹, die gelden voor kleine transformaties waarbij geen bestemmingswijziging van het pand nodig is. De reden van deze zorg zijn de voorgenomen transformaties van voormalige (school)panden in appartementen in de buurt Buiten-Wittenvrouwen, die een bestemming hebben die wonen toestaat. Voor transformaties die wel een bestemmingswijziging inhouden zouden de leefbaarheidstoets/kwaliteitseisen verpakt zijn in de daarvoor geldende procedure.



Overwegingen

De voorgenomen transformaties staan op gespannen voet met de leefomgeving in bepaalde buurten in Oost. Dergelijke transformaties leveren veelal een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van de omgeving van de woningen. De oorzaak is gelegen in een overconcentratie van gesplitste en omgezette panden in buurten zoals Buiten-Wittenvrouwen en Oudwijk. De beleidsregels hebben tot doel om onevenredige aantasting van de leefbaarheid van de omgeving als gevolg van het realiseren van huurkamers en/of appartementen te voorkomen. De leefbaarheidstoets en kwaliteitseisen dienen o.i. daarbij altijd te gelden, ongeacht het gebruik en de bestemming van het pand. Een van de opgaven voor Oost, zoals genoemd in de Wijkopgave² dat ook bij herontwikkeling en transformatie moet Oost een aantrekkelijke, gezonde, leefbare en bereikbare wijk dient te blijven. De leefbaarheidstoets en kwaliteitseisen zijn daarvoor een geschikt middel.

Advies

Wijkraad Oost adviseert ook voor kleinschalige transformaties de leefbaarheidstoets zoals neergelegd in de beleidsregels van de gemeente uit te voeren. Wijkraad Oost adviseert de leefbaarheidstoets en kwaliteitseisen, zoals neergelegd in de beleidsregels van de gemeente, te laten gelden bij alle wijzigingen van panden (verbouwingen, inclusief op- en aanbouwen e.d.), nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen wanneer huurkamers en/of appartementen gerealiseerd worden, ongeacht de bestemming van het pand.

Wij zien uw reactie op ons advies graag tegemoet.

Met vriendelijk groet,



Rimmelt Veen, voorzitter Wijkraad Oost

¹ Gemeentebblad 2016, nr. 120631, 1 september 2016

² 'Samen maken we Oost: Wijkopgave Oost 2018 en Verder'