

Utrecht, 17 november 2015

Geachte leden van de Commissie Stad en Ruimte,

Ik richt mij tot u in verband met het omzetten van het pand Brigittenstraat 17 in een complex van 12 onzelfstandige woonruimten. Als burens van dit pand raakt deze omzetting ons direct. Vanwege het besluit van de gemeente dat in dit geval *geen* omzettingsvergunning hoeft te worden aangevraagd, heeft de kwestie echter mogelijk ook gevolgen voor de toepasbaarheid van het instrument 'omzettingsvergunning' in het algemeen.

Kort samengevat: de gemeente stelt dat vanwege de bestemming 'gemengd-3' en het huidige gebruik als kantoor (sinds 2008) met dit pand geen zelfstandige woning wordt omgezet. Volgens ons betreft het hier een historisch woon-werkpand, dat geschikt en bestemd is voor bewoning en daarmee in relatie tot de omzettingsvergunning gewoon als zelfstandige woning dient te worden beschouwd.

Graag licht ik hieronder onze motivatie om deze beslissing van de gemeente ter discussie te stellen toe en hoop dat het mogelijk is hierover op korte termijn nader contact te hebben. Voor ons is dit van belang omdat wij in de procedure voor een *omgevingsvergunning* hebben aangegeven dat er naar ons inzicht ook een omzettingsvergunning aan de orde is en mevrouw Krak, juridisch medewerker van de gemeente, ons in die procedure adviseert om ons te wenden 'tot de politiek'.

Het gemeentebeleid

Het in het bestemmingplan omschreven kader en het door de gemeente gevoerde beleid worden door deze beslissing dat in een dergelijk geval geen omzettingsvergunning hoeft te worden aangevraagd naar onze mening ondergraven. Alleen al in de Brigittenstraat heeft het merendeel van de panden een gemengde bestemming, en door deze interpretatie kunnen deze panden zonder leefbaarheidstoets worden verbouwd ten behoeve van kamerverhuur. De kaart bij het bestemmingplan laat zien dat relatief veel panden in het museumkwartier een dergelijke bestemming hebben en velen daarvan zijn reeds geheel of gedeeltelijk in gebruik als kantoor.

Daarnaast maakt het voor de effecten op de leefbaarheid voor omwonenden uiteraard geen verschil of een pand, voordat het is omgezet naar een complex voor kamerverhuur, in gebruik was als kantoor of als woonhuis. Wellicht gaat het bij het omzetten van kantoren in veel gevallen om vrij gelegen gebouwen maar in de binnenstad is het tegendeel het geval en liggen percelen juist relatief dicht op elkaar.

Onze eigen situatie

Wij wonen aan het Bruntenhof op nummer 2, en voelen ons bevoorrecht op deze prachtig plek in Utrecht te wonen. Wij onderschrijven de passage in het bestemmingsplan waarin staat dat de keuze om in de binnenstad te wonen uitgaat van een bewuste keuze en van een hogere tolerantiegraad. Onze woning is gelegen direct aan park Lepelenburg en zoals bekend betekent dit naast gezelligheid en plezier ook veel overlast. De recente maatregelen die zijn genomen om de excessen tegen te gaan lijken gelukkig effect te hebben maar een hoge dichtheid aan dronken luid schreeuwende mensen, feestjes rondom open vuur of barbecue en gettoblaster, vaak tot diep in de nacht, blijven een relatief 'normaal' verschijnsel. Onze vorige burens zijn onder meer vanwege deze onrust vertrokken evenals de bewoners voor hen. Om die reden is de situatie aan de achterzijde voor ons van zo'n groot belang en bezorgt de voorgenomen omzetting ons een steen in de maag. Als deze worden gerealiseerd gaat het aantal wooneenheden wat direct of indirect uitkomt op de hoogomsloten binnenplaats van ongeveer 7 bij 15

meter, van 4 naar 12. De nieuwe bewoners zullen gezien de kleine behuizing waarschijnlijk jonge mensen zijn met een, normalerwijze, luidruchtigere levensstijl. De toegang tot drie units loopt buiten om via deze binnenplaats terwijl de 3 bestaande eengezinswoningen daar juist slaapkamers hebben. De verwachting dat de binnenplaats door de nieuwe bewoners en hun gasten intensief gebruikt zal worden en als het weer daar aanleiding toegeeft mogelijk tot diep in de nacht is redelijk. De verwachting dat de impact op de leefbaarheid van de bestaande woningen zeer groot *kan* zijn is redelijk. Wij menen oprecht dat de typering 'karakteristieke eengezinswoningen uit de jaren 20' dan niet langer meer op de drie woningen op de hoek van de Bruntenhof en de Brigittenstraat van toepassing zal zijn. Aan de buitenkant verandert er uiteraard niets aan maar ze zullen geregeld aan alle zijden tot op enkele meters zijn ingesloten door een leefomgeving van een heel andere aard. Ondanks dat door deze omzetting de leefbaarheid voor ons direct in het geding is kunnen wij geen beroep doen op een leefbaarheidstoets en niet voor dat belang opkomen.

Zoals gezegd hoop ik hierover met u in contact te kunnen treden en verblijf in afwachting van uw reactie.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

Eric van der Velde en Jacqueline Castelijns
Bruntenhof 2
3512KZ Utrecht
030 2317566
hwfvelde@xs4all.nl