

De woonfunctie van de binnenstad moet beschermd

Presentatie t.b.v. de RIB Omgevingsvisie 28 september 2021



VOORAF

- DEZE PRESENTATIE
 - Gaat alleen over de historische binnenstad want:
 - Heeft een eigen karakter dat daarop afgestemd beleid vereist en
 - Beleid moet voorkomen dat dat karakter verloren gaat
 - Is een weergave van de eerste drie inhoudelijke pagina's van onze zienswijze
- DIE ZIENSWIJZE IS 1100 KEER ONDERSCHREVEN MAAR TELT MAAR ALS 1 VAN DE XXX REACTIES.



TRENDS worden niet of zijdelings benoemd (1)

- **DE BINNENSTAD WORDT STEEDS INTENSIEVER BEWOOND:**
 - Binnenstad is twee keer zo dichtbevolkt als de rest van Utrecht.
 - 88% van de huizen in de historische binnenstad wordt bewoond en dat aandeel stijgt.
 - Gebouwen worden in hoog tempo gesplitst in kleine dure appartementen of aan de woningvoorraad onttrokken .
- **TOERISTEN EN TIJDELIJKE BEWONERS VERDRINGEN PERMANENTE BEWONERS MET BINDING MET DE STAD**
 - Gezinnen verlaten de binnenstad en tijdelijke bewoners (starters, expats) trekken er naartoe
 - Het aandeel eigenaar-bewoners is in enkele jaren gedaald van ruim de helft naar 1/3 nu.
 - 68% Van de bewoners is alleenstaand; 6% van de huishoudens telt inwonende kinderen.
 - Inmiddels wordt 48% van de woningvoorraad in de binnenstad commercieel verhuurd. De groei van het aantal appartementen komt voor een buitenproportioneel deel ten goede aan shortstay- en toerismeverhuur. Middenhuur is niet te vinden.
 - De binnenstad krijgt het karakter van een doorgangshuis.
 - **Het aandeel van de bewoners die zich verbonden voelen met de stad en zich ervoor inzet daalt snel.**
 - **De binnenstad krijgt snel een steeds instabieler en eenzijdiger bevolking van vooral rijken en jongeren, verliest sociale samenhang en verzwakt daardoor wezenlijk. Denk: Amsterdam, Barcelona, Venetië.**



TRENDS worden **niet of zijdelings** benoemd (2)

- **DE ECONOMISCHE BASIS VAN DE BINNENSTAD VERZWAKT**

- De vermaaks- en recreatiefunctie van de binnenstad is sterk toegenomen. Buiten de horeca en de winkels daalt de werkgelegenheid.
- Deze versmalling van het economische fundament van de binnenstad wordt gedreven door een gezamenlijke inzet van Gemeente en particuliere belangen om op bezoekers gerichte economische activiteiten ruim baan te bieden. De **gemeente bewaakt de grenzen** niet.
- De **nadelen** daarvan voor de leefbaarheid, de economische weerbaarheid en de gezondheid van de binnenstad zijn **structureel**, nemen toe en worden niet in de afwegingen meegenomen.

- **DE LEEFBAARHEID NEEMT AF**

- 84% Van de horecavergunningen van Utrecht zijn uitgegeven in de binnenstad en er worden wekelijks nieuwe verleend. Ook in woongebieden
- Bezoekers en uitgaansstromen verspreiden zich steeds verder over de binnenstad en beschadigen het woon- en leefklimaat van de woongebieden



Conclusie TRENDS

- De toenemende vermenging van functies versterkt deze ontwikkelingen.
- In de omgevingsvisie ontbreekt een welomschreven einddoel en een welbeschreven voornemen om daarop regie te voeren.
- De dalende kwaliteit van de woonfunctie tast de fundamentele intrinsieke waarde van bewoning aan en daarmee hét essentieel kwaliteitskenmerk van een geliefde en gezonde binnenstad.
- Een steeds groter wordend commercieel beheer van woningen tast ook de - door vooral bewoner/eigenaren in de afgelopen 30 jaar herstelde - glans van de historische gebouwen aan.
- De woonfunctie verdient daarom bescherming en de Omgevingsvisie moet dat uitgangspunt tot uitdrukking brengen.
- de omgevingsvisie moet voorzien in een voornemen tot het voeren van beleid over en tot sturing op concrete en toetsbare normen en criteria ter bescherming van de woonfunctie.



Ter concretisering: (1)

Concrete en toetsbare criteria zijn nodig op de volgende beleidsgebieden:

- **Huisvesting**

- De gemeente legt wel de vinger op de zere plek(ken) (richting 9), maar verzuimt in de Omgevingsvisie de bijzondere problematiek van de klassieke binnenstad te benoemen.

- **Mobiliteit/Bereikbaarheid**

- Uitgangspunt moet zijn dat huizen goed bereikbaar zijn voor bewoners en dat zij deel kunnen nemen aan het maatschappelijke verkeer. De behoeftes van bewoners zijn heel anders dan die van bezoekers.
- Het voorgelegde Mobiliteitsplan versterkt de verblijfsfunctie en negeert de mobiliteitsbehoefte van de bewoners. Voor de Parkeervisie geldt hetzelfde. Bij het gesignaleerde gebrek aan ruimte wordt eenzijdig voorkeur gegeven aan de verblijfsfunctie. Maatregelen zoals het afsluiten van de binnenstad voor niet-bestemmingsverkeer en snelheidsverlagingen beschermen de woonfunctie, maar worden genegeerd.



Ter concretisering: (2)

Concrete en toetsbare criteria zijn verder nodig op het volgende beleidsgebied:

- **Uitgaan/overlast**

- Normen voor overlast moeten in overeenstemming gebracht worden met de behoefte aan gezondheid en nachtrust van bewoners.
- In de Omgevingsvisie wordt ervan uitgegaan dat overal in de binnenstad 'enige overlast' aanvaardbaar is. **Ten onrechte** wordt gesteld dat de wettelijke geluidsnormen "bewoners bescherming bieden" (p.105).
- In de wetgeving zijn voor horecabezoek en terrassen juist uitzonderingen gemaakt omdat het te vaak niet mogelijk is om een horeca-inrichting binnen de normen te exploiteren. De onderstaande tabel is veelzeggend:

Terrastype	Op de verdieping		Artikel 2.17			Aantal x toegestaan	
	Beoordeling LT gemiddeld Tabel 3	Max. niveau Tabel 4	Gevel Lar,TR 7:00-19:00/max	Gevel Lar,TR 19:00-23:00/max	Gevel Lar,TR 23:00-7:00/max	Overschrijding Lar,TR dag	Overschrijding max nacht
RUSTIG	53 dB(A)	79 dB(A)	50 / 70 dB(A)	45 / 65 dB(A)	40 / 60 dB(A)	(53-50)/3 = 1	(79-40)/3= 10
GEMIDDELD	54 dB(A)	93 dB(A)	50 / 70 dB(A)	45 / 65 dB(A)	40 / 60 dB(A)	(54-50)/3 = 1	(93-40)/3= 17
LEVENDIG	62 dB(A)	93 dB(A)	50 / 70 dB(A)	45 / 65 dB(A)	40 / 60 dB(A)	(62-50)/3 = 4	(93-40)/3= 17

- Het ruimtelijke en vergunningenbeleid moet de afwezigheid van wettelijke bescherming van bewoners repareren en een gezonde nachtrust en een gezond stedelijk leven voor bewoners waarborgen met concrete overlastnormen.
- Voor meer informatie zie 'Suggesties voor concrete en toetsbare normen en criteria per beleidsgebied' op: <https://binnenstad030.wordpress.com/hou-het-leuk-hou-het-utrecht/>.

