

## Toelichting Lucht

**Naam adviseur:** : 5.1.2E  
**Datum:** : 14 maart 2023  
**Akkoord** : JA

Door Rho adviseurs is voor het project ‘Amsterdamsestraatweg 380’ een ruimtelijke onderbouwing inclusief memo stikstofemissie en depositie opgesteld, met datum 21 februari 2023. Hierin is aangetoond dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan en dat er geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie in enig Natura2000-gebied. In een vorig advies hebben wij aangegeven dat de beide documenten aangepast moesten worden. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing en het onderzoek zijn beoordeeld, waarvan hieronder bevindingen zijn opgenomen.

### Lucht

In de paragraaf luchtkwaliteit is het wettelijke kader goed uitgelegd en is getoetst aan de wettelijke vereisten. Hieruit blijkt dat, op grond van artikel 5.16, lid 1 onder d van de Wet milieubeheer, gesteld kan worden dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ook is er nu getoetst aan de WHO-advieswaarden, zoals was aangegeven in ons vorige advies. De ruimtelijke onderbouwing is daarom nu akkoord.

### Stikstofdepositie

De uitgangspunten die zijn gebruikt in de berekeningen voor de gebruiksfase waren in ons vorige advies al akkoord bevonden. De uitgangspunten die zijn gebruikt voor het berekenen van de bouwfase zijn nu ook akkoord. De berekeningen zijn nu ook uitgevoerd in de meest recente versie van AERIUS. Uit de berekeningen blijkt dat er geen stikstofdepositie optreedt op Natura2000-gebieden door de gebruiksfase en bouwfase.

### Conclusie

Op grond van artikel 5.16, lid 1 onder d van de Wet milieubeheer kan gesteld worden dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er is ook getoetst aan de WHO-advieswaarden. De ruimtelijke onderbouwing is daarom akkoord.

De stikstofberekeningen zijn akkoord. Er is voldoende aangetoond dat er geen stikstofdepositie optreedt op overbelaste Natura2000-gebieden.

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 28 maart 2023  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door Charro Immel

## Agendapunten

1. Verslag
2. Actielijst
3. Nieuwe plannen
4. Rondvraag

## Deelnemers

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (EZ) 5.1.2E  
(Mobiliteit) en 5.1.2E (VG).

## Afwezig

5.1.2E (EZ).

## Verslag

### 1 Verslag

Het verslag van 21 maart 2023 is – na een tekstuele aanpassing – goedgekeurd.

### 2 Actielijst

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | <p>HZ_WABO-22-20877<br/><b>Amsterdamsestraatweg 380</b></p> <p>het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>EZ: Geen advies nodig.</p> <p>Mobiliteit: Akkoord.</p> <p>MiDu: Deelzaak geluid nodig voor toetsing akoestisch onderzoek (is aangeleverd in RO). En als de berekeningen goed zijn moet het ontwerp gecontroleerd worden (o.a. op aanwezigheid van luwe gevels). Maar dit gaat alleen over de nieuwe woningen (het planologisch strijdige deel) én niet over de woningen in de watertoren (niet strijdige deel). Hoewel voor de watertoren al Hogere Waarden zijn verleend, maar er moet wel nog aangetoond worden dat ze voldoen aan het geluidbeleid zoals eerder al is aangegeven. Kortom deelzaak geluid nodig.</p> <p>Deelzaak externe veiligheid nodig voor toetsing onderbouwing. In de onderbouwing dient in te worden gegaan op bereikbaarheid voor hulpdiensten en dient de VRU in gelegenheid te</p> |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>worden gesteld om advies uit te brengen. Eventuele mechanische ventilatie dient afsluitbaar te worden uitgevoerd.</p> <p>Quick scan 2016 niet meer actueel. Verhard terrein met enkele bomen. Bomen verwijderen buiten broedseizoen of na broedvogelscan. Quick scan noodzakelijk naar daken en gevels naastgelegen panden waar tegenaan gebouwd wordt, o.a. naar aanwezigheid mogelijke vleermuisverblijfplaatsen. Is niet aangeleverd.</p> <p>Bodemonderzoek nodig, ontbreekt nog. BENG/MPG nodig, ontbreekt nog.</p> <p>Aangeleverd AERIUS-berekening niet akkoord, oude versie en aanlegfase ontbreekt. Aanleveren nieuwste versie AERIUS (26 januari 2023). NIBM-toets ontbreekt ook nog.</p> <p>VG: Aanhouden.</p> <p>STeM: Vanwege de vakantie van een collega laat het advies nog even op zicht wachten. Vermoedelijk tot volgende week.</p> <p>MiDu: Er zijn deelzaken uitgezet, voor groen, bodem en lucht (AERIUS-berekening). Groen en Ecologie niet akkoord, nader onderzoek naar vleermuizen nodig. Stikstof ook nog niet akkoord.</p> <p>VG: Aanhouden.</p> <p>VGO: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>VG: Aanhouden.</p> <p>VGO: Aanhouden voor aanleveren stukken.</p> <p>MiDu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodem: Akkoord, bodemonderzoek aangeleverd en beoordeeld.</li> <li>– Externe veiligheid: <b>Niet akkoord</b>, RO paragraaf externe veiligheid onvoldoende.</li> <li>– Stikstof en Lucht: <b>Aanhouden</b>. Nieuwe deelzaak staat uit.</li> </ul> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>VG: Node akkoord. Wij blijven aanmerkingen hebben op de kwaliteit en leefbaarheid van dit plan. Onderstaande lijst van aandachtspunten is eerder in gremia als het Gebiedsteam en het Toetsteam aangedragen en nog steeds van toepassing.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Woningen zijn erg klein met weinig leefruimte.</li> <li>– Mede door het grote woonvolume is vergroening van het terrein minimaal. Bovendien, gaat het groen wel groeien op deze zon-arme locatie?</li> <li>– De auto's worden tussen de woningen gezet. Dit gaat ten kosten van de al beperkte open ruimte tussen de woningen. Ook kunnen de uitlaatgassen lastig weg. Verschillende ramen</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

komen uit op deze ruimte, waardoor dit invloed heeft op de ventilatie/mate waarin mensen een raam open kunnen/willen zetten.

- De daglichttoetreding bij de benedenwoningen wordt mogelijk een probleem. Daarnaast lopen andere mensen vlak langs de woningen waardoor de kans groot is dat mensen hun gordijnen dicht doen. Het idee van een relatie met het binnengebied geldt dan niet meer.
- In het bijzonder vragen wij aandacht voor onderstaande woning. Hier is alleen een raam en voordeur aanwezig, gericht op de watertoren. Dit zal een zeer donkere woning worden.



STeM: Aanhouden.

MiDu: Aanhouden voor verkeerslawaaï, stikstof en externe veiligheid.

STeM: Twee zaken vallen op aan het bouwplan. Allereerst de woninggroottes en daarnaast zit er op de 2<sup>e</sup> verdieping een buitenruimte die geen 2 meter afstand houdt tot de erfgrèns. Ook op de 1<sup>e</sup> verdieping lijkt dit het geval.

De woningen zijn kleiner dan 50 m<sup>2</sup>. Het bouwplan is daarom voorgelegd aan de afdeling Wonen. Vanuit deze afdeling is het volgende advies gegeven:

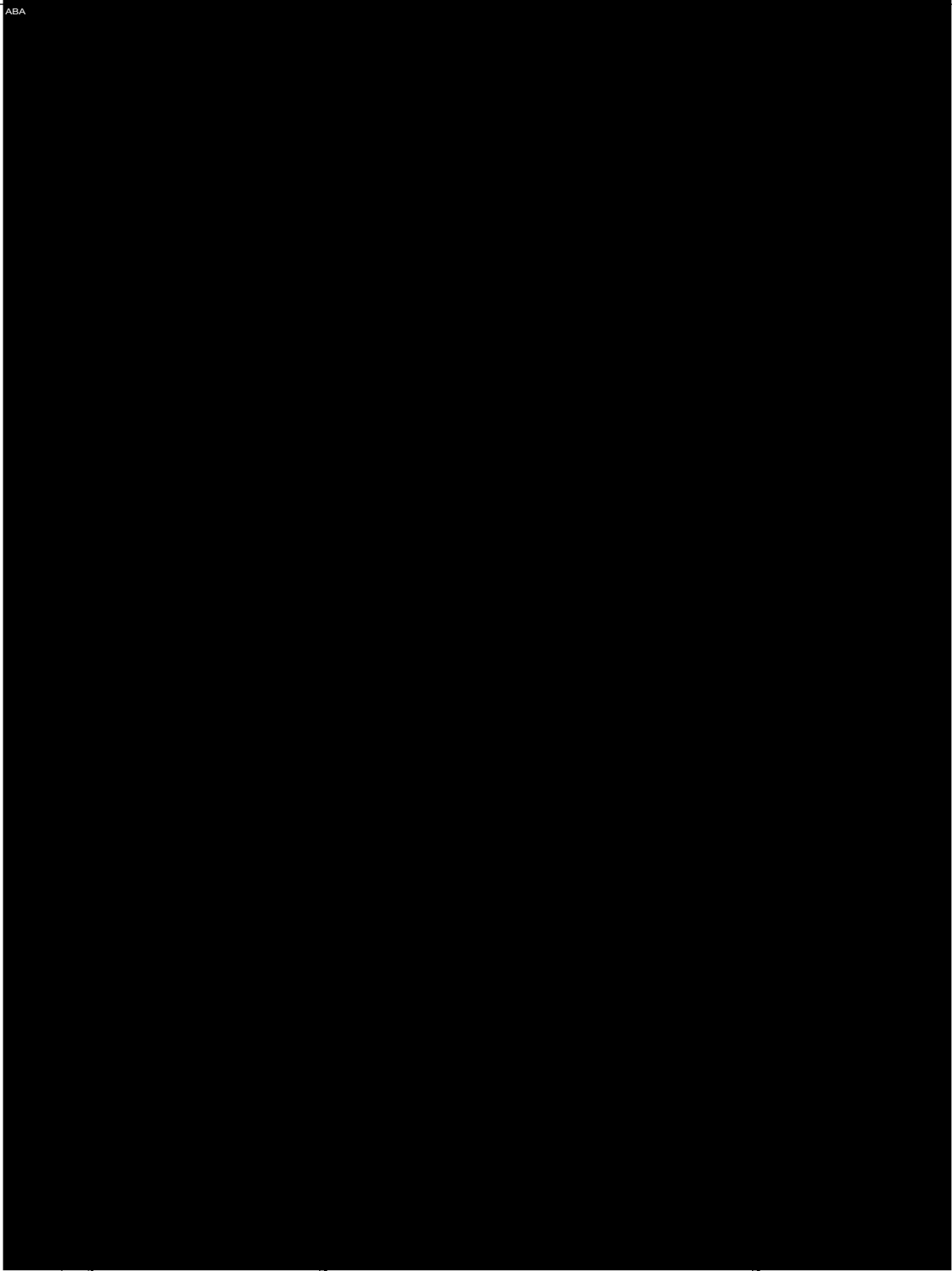
De zogenaamde friendswoningen hebben een bijdrage aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte een gebruiksoppervlakte (NEN 2580) van minimaal 18 m<sup>2</sup> per bewoner moet hebben en minimaal voldoen aan het Bouwbesluit.

Beleidsmatig vanuit Wonen is het wenselijk dat er niet te kleine studio's worden toegevoegd aan de stad, ook al is hier wel behoefte aan. Bij wat grotere gebiedsontwikkelingen is een toevoeging van een aantal kleine studio's over het algemeen akkoord, mits daartegenover grotere woningen worden geprogrammeerd. Hier gaat het echter om een kleiner programma, waarbij dat lastiger te realiseren is. Daarnaast vinden wij het beleidsmatig gewenst dat er een goede prijskwaliteit/verhouding is.

Los van het beleidsmatige aspect wonen is het initiatief een bijzondere toevoeging aan de stad én zal het plan een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Én is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt ten behoeve van het plan een



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>energie-coöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.</p> <p>Voor de buitenruimte geldt dat er moet toestemming gevraagd moet worden aan de burens. Met een akkoord van de burens is het plan akkoord. Wordt geen toestemmingsverklaring ingediend, dan moet er 2 meter afstand gehouden worden tot aan de erfgrs.</p> <p>MiDu: Aanhouden voor verkeerslawaa en stikstof. Deelzaak lucht is niet akkoord: De ruimtelijke onderbouwing moet aangepast worden voor luchtkwaliteit. De AERIUS-berekening moet aangepast worden en worden uitgevoerd met nieuwe AERIUS versie 2022 (vanaf 26 januari 2023 beschikbaar).</p> <p>VGO: Benodigde gegevens zijn nog niet beschikbaar.</p> <p>MiDu: Externe veiligheid is akkoord, mits RO-paragraaf wordt uitgebreid met een onderbouwing over de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor richting Amsterdam.</p> <p>VGO: De ontheffing is bij provincie aangevraagd. Deelzaken zijn naar MiDu uitgezet.</p> <p>STeM: Aanhouden voor beoordeling nieuwe tekeningen.</p> <p>MiDu: Akkoord, mits deelzaken akkoord:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Groen: NVT</li> <li>– Ecologie: <b>Niet akkoord</b>, nader onderzoek vleermuis nodig. Zie ook advies deelzaak groen/ecologie.</li> <li>– Bodem: Akkoord, bodemonderzoek aangeleverd en beoordeeld.</li> <li>– Verkeerslawaa: <b>Aanhouden</b>, deelzaak staat voorlopig nog open i.v.m., Hogere Waardeprocedure.</li> <li>– Industrielawaa en trillingen: Akkoord</li> <li>– Externe veiligheid: <b>Akkoord mits</b>, RO-paragraaf wordt uitgebreid met onderbouwing risico's transport gevaarlijke stoffen over spoor richting Amsterdam.</li> <li>– Stikstof en Lucht: <b>Niet akkoord</b>. Deelzaak lucht is niet akkoord: De ruimtelijke onderbouwing moet aangepast worden voor luchtkwaliteit. De AERIUS-berekening moet aangepast worden en worden uitgevoerd met nieuwe AERIUS-versie 2022 (vanaf 26 januari beschikbaar).</li> <li>– Circulariteit: Akkoord voor bestemmingsplanwijziging. Toets nodig bij aanvraag bouwen.</li> </ul> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>MiDu: Deelzaak staat open voor verkeerslawaa (wachten op HW-procedure), deelzaken aangemaakt voor externe veiligheid (nieuwe toets vanwege nieuwe RO-paragraaf) en lucht (was niet akkoord, nieuwe toets vanwege nieuwe RO-paragraaf en aangeleverde stikstofberekening). Deelzaken worden afgehandeld via Squit tot alles akkoord is.</p> <p>STeM: Akkoord, mits de burens toestemming geven voor het dakterras op minder dan 2 meter van de erfgrs óf aanpassing van het plan waardoor het dakterras meer dan 2 meter van de erfgrs wordt gesitueerd. Uit de aanvraag blijkt niet dat er vanuit de omliggende percelen een akkoord is.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>JZA: De bijlage STeM met vier tekeningen is rechtstreeks naar de casemanager gestuurd, omdat deze te groot is voor het verslag.</p> <p>MiDu: Externe veiligheid is akkoord.</p> <p><u>Akkoord, mits de burens toestemming geven voor het dakterras op minder dan 2 meter van de erfgrens óf aanpassing van het plan waardoor het dakterras meer dan 2 meter van de erfgrens wordt gesitueerd</u></p> |
| 2.2 | <div>ABA</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
|     | <div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> |
| 2.3 | <div>5.1.2E</div>                |

ABA

|     |                               |
|-----|-------------------------------|
|     | <div>ABA</div> <div></div>    |
| 2.4 | <div>5.1,2E</div> <div></div> |

|     |        |
|-----|--------|
|     | ABA    |
| 2.5 | 5.1,2E |



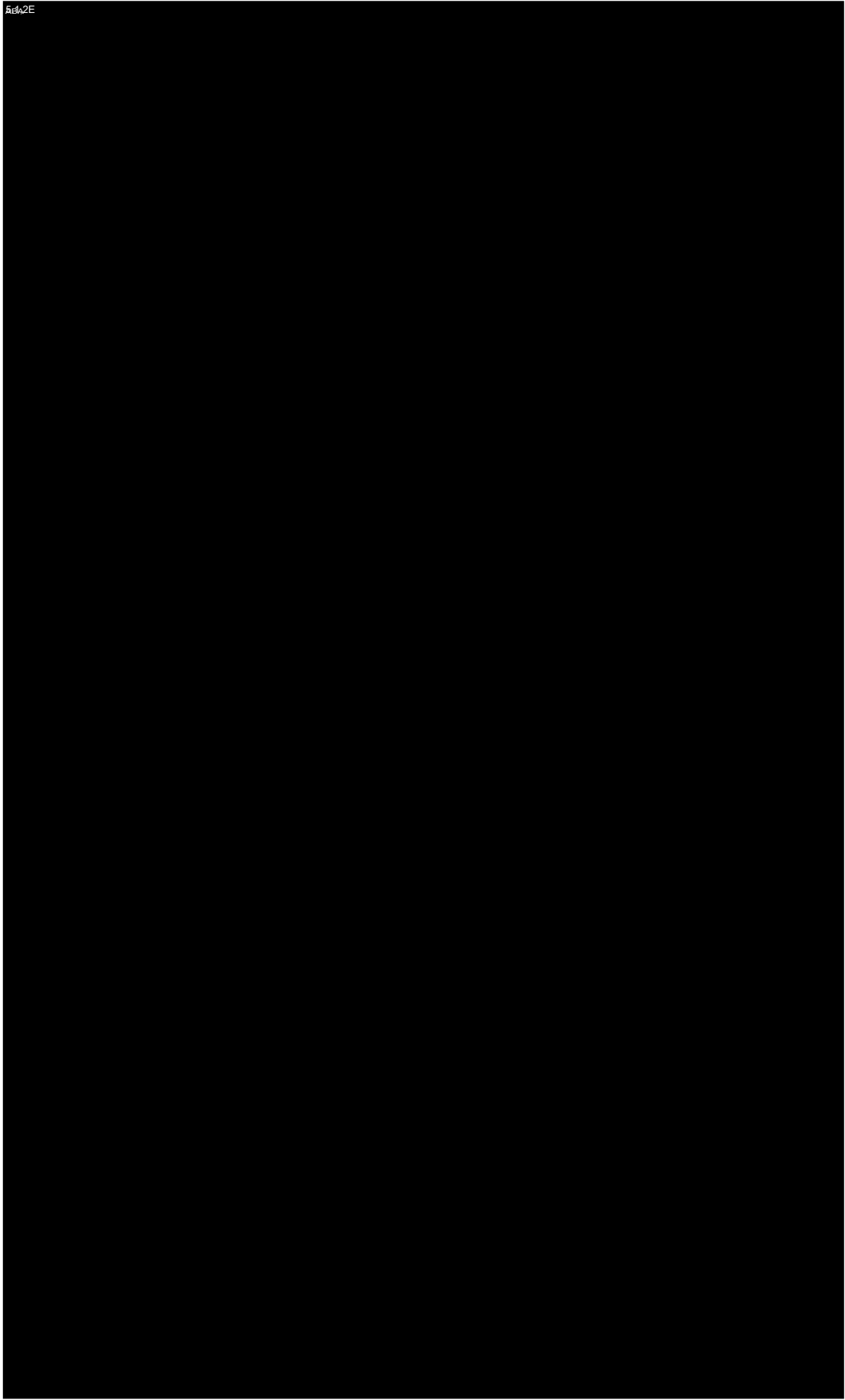
|     |                               |
|-----|-------------------------------|
|     | <div>ABA</div> <div></div>    |
| 2.6 | <div>5.1.2E</div> <div></div> |



5.1,2E



|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
|     | <div>ABA</div>                      |
| 2.7 | <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> |
| 2.8 |                                     |



|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
|     | <div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> |
| 2.9 | <div>5.1,2E</div>                |

|      |        |
|------|--------|
|      | ABA    |
| 2.10 | 5.1.2E |

|      |        |
|------|--------|
|      | ABA    |
| 2.11 | 5.1,2E |

|      |                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------|
|      | <div>ABA</div> <div></div>                                        |
| 2.12 | <div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> |
| 2.13 | <div></div>                                                       |

|      |        |
|------|--------|
|      | ABA    |
| 2.14 | 5.1,2E |
| 2.15 |        |



|      |                            |
|------|----------------------------|
|      | <div>ABA</div> <div></div> |
| 2.16 |                            |

|      |                               |
|------|-------------------------------|
|      | <div>ABA</div> <div></div>    |
| 2.17 | <div>5.1.2E</div> <div></div> |
| 2.18 | <div>5.1.2E</div> <div></div> |

|      |                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------|
|      | ABA                                                                     |
| 2.19 | <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> |

ABA

5.1.2E

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | <div>ABA</div> <div></div> |
|--|----------------------------|

**3      Nieuwe Plannen**

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| <b>3.1</b> | <div>ABA</div> <div></div> |
| <b>3.2</b> | <div></div> <div></div>    |

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 3.3 | <div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> |
|-----|----------------------------------|

Actielijst

|            |        |        |  |
|------------|--------|--------|--|
| 07-02-2023 | ABA    | 5.1,2E |  |
| 07-02-2023 | 5.1,2E |        |  |
| 14-02-2023 | 5.1,2E |        |  |
| 28-02-2023 | 5.1,2E |        |  |
| 28-02-2023 | 5.1,2E |        |  |
| 07-03-2023 | 5.1,2E |        |  |
| 07-03-2023 | 5.1,2E |        |  |

|            |        |        |  |  |
|------------|--------|--------|--|--|
| 14-03-2023 | ABA    |        |  |  |
| 21-03-2023 | 5.1,2E |        |  |  |
| 21-03-2023 |        |        |  |  |
| 21-03-2023 |        |        |  |  |
| 21-03-2023 | 5.1,2E | 5.1,2E |  |  |
| 21-03-2023 | 5.1,2E |        |  |  |
| 21-03-2023 |        |        |  |  |
| 28-03-2023 |        |        |  |  |
| 28-03-2023 |        |        |  |  |

# Ruimtelijke afweging Amsterdamsestraatweg 380/ Hyacinthstraat

## *Het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren*

*Augustus 2023*

Het betreft een aanvraag voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren. Er is op 17 juni 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening met kenmerk HZ\_WABO-22-20877. Op basis van de bij de aanvraag behorende stukken en beoordeling door de gemeente is de onderstaande ruimtelijk afweging gemaakt.

### Bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan Ondiep en bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg. De geplande ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat volgens het bestemmingsplan Ondiep Wonen op de begane grond en op de verdieping niet is toegestaan. Volgens bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg is de geplande ontwikkeling in strijd omdat Wonen op de begane niet is toegestaan en de maximale bouwhoogte van 4,5 meter wordt overschreden.

### Procedure

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen en daarbij af te wijken van het geldende bestemmingsplan, via een uitgebreide voorbereidingsprocedure. De omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### Projectgebied

Het projectgebied ligt in de wijk noordwest. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie B, nummer 5149 en 5148.

### Beleid

In de ruimtelijke onderbouwing 'Amsterdamsestraatweg 380,' d.d. 21-2-2023, van RHO Adviseurs is een overzicht opgenomen van de verschillende beleidskaders die van toepassing zijn op het projectgebied. De geplande ontwikkeling is in overeenstemming met het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid.



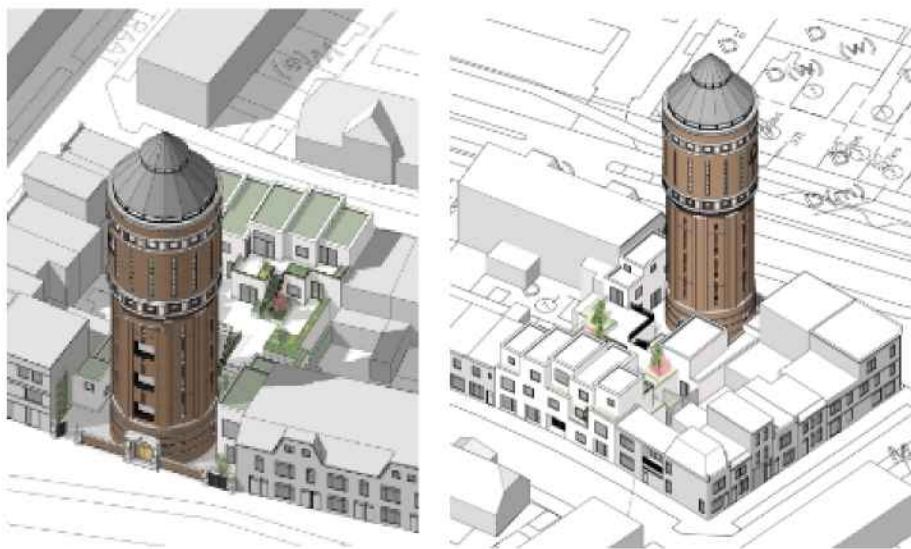
## Bouwplan en toekomstige ontwikkeling van het gebied

### *Het bouwplan*

Voor het perceel waarop de watertoren staat is eerder een plan ontwikkeld. Dit plan is echter nooit uitgevoerd. Nu ligt er een tweede ontwerp door dezelfde initiatiefnemer. In dit plan blijft de watertoren vrij staan en wordt, in een terrasvormige opzet, bebouwing tot drie bouwlagen ontwikkeld achter de watertoren tot aan de Hyacintstraat. Deze bebouwing krijgt een dubbele ontsluiting: de verdiepingen worden vanaf de Amsterdamsestraatweg ontsloten; de begane grond vanaf de Hyacintstraat. Met dit plan wordt het gehele perceel ontwikkeld als een samenhangend plan met een sterke oriëntatie op de Amsterdamsestraatweg. De bouwhoogte van drie lagen is hierbij stedenbouwkundig passend omdat het reageert op de afwijking die de watertoren vormt in het bestaande bouwblok en tegelijkertijd een onderdeel wordt van dit bouwblok. In het plan wordt rekening gehouden met de aangrenzende percelen door bebouwing en buitenruimtes (terrassen) terug te leggen van de erfgrenzen.

Het bouwblok heeft een gelijke oriëntatie als de Amsterdamsestraatweg: noordwest – zuidoost. Dit betekent dat de bebouwing aan de Hyacintstraat vooral in de namiddag schaduw werpt op het binnenterrein en op de achtergevels van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg. De nieuwe drielaagse bebouwing zal in de namiddag vooral op het eigen perceel schaduw werpen en in mindere mate op de aangrenzende percelen.

Het plan vormt zo een bijzonder passtuk in het blok dat recht doet aan het bijzondere object van de watertoren. Tegelijkertijd is de inpassing zodanig afgestemd op zijn omgeving dat er een nieuwe samenhang ontstaat.



### *Uitwerking*

De voorgestelde derde bouwlaag aan de hyacintstraat wijkt af van de overige bebouwing aan de Hyacintstraat die 2 bouwlagen hoog is. Op Hyacintstraat 13 is een dakopbouw als derde bouwlaag gerealiseerd. Deze is op luchtfoto's uit 2005 al zichtbaar en is dus onder een vorig bestemmingsplan gebouwd. Zoals hiervoor aangegeven heeft de derde bouwlaag vooral gevolgen voor de bezonning op het eigen perceel. Momenteel worden op veel plaatsen dakopbouwen vergund en gerealiseerd, meestal in de vorm van een kap als derde bouwlaag. Hierbij wordt steeds gekeken naar de stedenbouwkundige context; de ruimtelijke inpasbaarheid van dakopbouwen is daarom mede afhankelijk van de beschikbare ruimte in en rond het blok. Omdat het betreffende bouwblok ondiep is, heeft een eventuele nieuwe opbouw op een van de panden aan de Hyacintstraat wél gevolgen voor de bezonning op andere percelen. Het ligt daarom niet voor de hand om op basis van dit initiatief soepeler om te gaan met aanvragen voor opbouwen elders aan de Hyacintstraat.

### *Verkeer*

Het projectgebied is via verschillende routes bereikbaar. Aan de Hyacintstraat-zijde wordt de ontsluiting, voor voertuigen en fietsen, gerealiseerd. Op de begane grond wordt tussen de woningen een parkeergarage ten behoeve van auto's en fietsen gerealiseerd. Deze entree is via de Korenbloemstraat direct ontsloten op de Amsterdamsestraatweg. Dit een 50 km/uur-weg met gescheiden fietsvoorzieningen en enkele buslijnen. Voor de watertoren ligt een bushalte. De Hyacintstraat ligt in een 30 km/uur-zone en is als zodanig ingericht. Voor het gebruik van het binnenterrein door autoverkeer via de Hyacintstraat wordt nog een inritvergunning aangevraagd. Hiervoor wordt een separatie procedure doorlopen. Voor autoverkeer wordt op het eigen terrein een stallingsgarage gerealiseerd, waardoor de parkeerbelasting, door de bewoners, voor de omgeving ongewijzigd blijft. Qua verkeersmaatregelen en/of verkeersbesluiten, zal alleen een uitrit aangevraagd worden. Ook voor het langzaam verkeer zal het plan weinig invloed hebben. Het fietsparkeren zal op eigen terrein plaats vinden.

### *Parkeren*

Op de Amsterdamsestraatweg is grotendeels het regime betaald parkeren van kracht, in de Hyacinthstraat nog niet. De gemeente Utrecht stelt, op basis van de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2021/22, eisen bij een bouwontwikkeling aan het aantal parkeerplaatsen voor fietsen en auto's. De autoparkeernormen geven aan hoeveel autoparkeerplaatsen nodig zijn bij de bouw of verbouwing van een gebouw.

De gemeente Utrecht heeft voor het bepalen van de parkeernorm voor auto's een gebiedsindelingskaart opgesteld. Op basis van deze kaart, is het projectgebied aan de Amsterdamsestraatweg gelegen in B1-gebied en aan de Hyacintstraat in B2 - gebied. De meeste woningen zijn gelegen aan de Hyacintstraat hier ligt tevens de ontsluiting van het projectgebied.

Het plan voorziet van voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en auto's volgen de 'Nota Parkeernormen Fiets Auto'. De locatie ligt in zone B2 'Stedelijk zonder betaald parkeren'. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak tussen de 80 en 130m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaats en maximaal 1,5. De vrijstaande woning heeft een bvo van 117 m<sup>2</sup> en de twee-onder-een-kap woningen zijn elk 110 m<sup>2</sup> bvo. Per kavel zal worden voorzien in parkeergelegenheid voor twee auto's.

## Uitvoeringsaspecten

### *Geluid*

Naam adviseur: : 5.1.2E  
Datum: : 7 februari 2023  
Akkoord : Procedure nog niet afgerond dus nog niet akkoord

### *Bodem*

De gemeente heeft op 26 januari 2023 een bodemkwaliteitsverklaring afgegeven naar aanleiding van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hieruit blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

### *Lucht*

Op grond van artikel 5.16, lid 1 onder d van de Wet milieubeheer kan gesteld worden dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er is ook getoetst aan de WHO-advieswaarden. De ruimtelijke onderbouwing is daarom akkoord. De stikstofberekeningen zijn akkoord. Er is voldoende aangetoond dat er geen stikstofdepositie optreedt op overbelaste Natura2000-gebieden.

### *Externe veiligheid*

Uit de paragraaf Externe veiligheid van de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Amsterdamsestraatweg 380 – Utrecht,' d.d. 21 februari 2023, van RHO adviseurs blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het project.

### *Duurzaam bouwen*

Het aspect duurzaam bouwen met o.a. de GPR berekening wordt meegenomen bij de aanvraag voor de activiteit bouw.

### *Milieuhinder bedrijven*

In de omgeving zijn er geen bedrijven die een belemmering vormen voor de geplande woningen vanwege milieubelastende activiteiten.

### *Gezondheid*

Ten aanzien van geluid, bodem, lucht en externe veiligheid is de geplande situatie acceptabel en vormt het aspect gezondheid geen belemmering voor de realisering van het plan.

### *Bomen*

Ter plaatse van het projectgebied bevinden zich momenteel geen bomen.

### *Flora en fauna*

Over flora en fauna is een paragraaf opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De aanbevelingen dienen te worden opgevolgd. Om negatieve effecten op algemene broedvogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden opgestart om te voorkomen dat broedvogels zich in het plangebied zullen vestigen. Indien dit niet mogelijk is, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogel controle door een deskundig ecooloog plaats te vinden. Uit de Quick Scan Amsterdamsestraatweg 380 Utrecht d.d. 17 november 2022 van Ecofect blijkt dat mogelijk vleermuisverblijfplaatsen verdwijnen als het project wordt uitgevoerd. Een nader onderzoek naar vleermuizen is volgens vleermuisprotocol 2021 daarom noodzakelijk. Op 1 maart 2023 is er bij de provincie Utrecht een aanvraag ingediend om een ontheffing te krijgen in het kader van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortenbescherming. (wordt ingetrokken? Zie mail casemanager 4-7-23)

### *Water*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren is op 12 januari 2022 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is hiermee door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat er sprake is van een normale procedure. Uit de procedure is geconcludeerd dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

### *Archeologie*

Het projectgebied aan de Amsterdamsestraatweg bevindt zich volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente in een geel gebied. Hiervoor geldt een hoge archeologische verwachting. Bij bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek en/of archeologievergunning nodig. De oppervlakte van de appartementen die binnen de hoge archeologische verwachting vallen is meer dan 100 m<sup>2</sup>. Omdat de werkzaamheden niet binnen de vrijstellingsgrens van de zone met hoge archeologische verwachting blijft is archeologisch onderzoek en/of een vergunning verplicht gesteld door de gemeente Utrecht.

Uit het archeologisch onderzoek Utrecht, Amsterdamsestraatweg 380 d.d. 5 december 2022 van Transect kan worden geconcludeerd dat voor het plangebied in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Als bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dienen deze te worden gemeld.

### *Leidingen*

In het projectgebied bevinden zich geen kabels en leidingen die in planologisch opzicht relevant zijn.

### *Economische uitvoerbaarheid*

De initiatiefnemer ontwikkelt het bouwplan in eigen beheer. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin de gemeente gevrijwaard is van eventuele planschade.

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op 16 juni 2021 heeft er een informatieavond plaats gevonden voor omwonende en belanghebbenden. Uit deze avond waren er enkele zorgpunten naar voren gekomen op het gebied van de bouwhoogte, parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan:

- Het verdiepen van de stallinggarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren
- Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt
- Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht
- Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen
- Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid)
- Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht.
- Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht/licht.

### *Conclusie*

Het bouwplan is een gewenste ontwikkeling die ruimtelijk in functioneel goed ingepast wordt in de omgeving en voldoet aan de geldende wettelijke kaders en het daarmee samenhangende beleid. De omgevingsvergunning voor het afwijken planologische gebruik kan voor dit initiatief worden verleend.



Geachte heer 5.1.2E 5.1.2E

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de adressen Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht is nog niet volledig en voldoet daardoor niet aan de indieningsvereisten. De beslistermijn is daarom onderbroken waardoor de afhandeling wordt vertraagd. De onderbreking start op de dag na de verzenddatum van deze mail en stopt als de aanvullende gegevens bij ons binnen zijn.

### **Aanvullen aanvraag**

Lees hieronder welke gegevens u nog moet aanleveren. Hierbij is het volgende belangrijk:

- binnen 4 weken na de verzenddatum van deze mail moeten de gegevens bij ons binnen zijn
- zijn de juiste gegevens niet op tijd binnen, dan wordt uw aanvraag niet verder behandeld
- na ontvangst van een aanvulling kijken wij of uw aanvraag volledig is. Zijn op dat moment niet alle gevraagde stukken binnen, dan wijzen wij uw aanvraag af. Daarom is het belangrijk dat u duidelijk aangeeft dat er nog stukken volgen als u niet alles in één keer toestuur.
- U moet de gevraagde gegevens toesturen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- De situatietekening is onvolledig:
  - de bereikbaarheid, de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen ontbreekt.
- De maatvoering is onvolledig aangegeven
  - hoogte borstwering en hekwerken in gevelaanzichten en details
  - volledige maatvoering nieuwe hekwerken entree Amsterdamsestraatweg
  - Doorsnede lijnen verduidelijken in alle plattegronden
  - nr. / BVO / GO van alle woningen in plattegronden ontbreekt
- Aanzicht / doorsnede linker zijgevels W5, hekwerk, W3 ontbreekt
- De detaillering van trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen (inclusief hekwerken) is niet aangegeven.
- Details aansluiting fundering, gevels en dak op burens / belendende bebouwing ontbreekt
- Tekening speedcate
- Constructie opbouw / materialen en Rc waarden in alle details
- 2 cm detail woningen beganegrond
- Rapport Brandveiligheid ontbreekt
- De geregistreerde Beng berekeningen ontbreken
- De GPR/MPG berekeningen
- Het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren zijn niet of onvolledig aangegeven\*.
- Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, nader gespecificeerd in een Utrechts Bouwveiligheidsplan. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de Toolbox bouwhinder op onze website [www.utrecht.nl/toolboxbouwhinder](http://www.utrecht.nl/toolboxbouwhinder). Hier vindt u de checklist Utrechts Bouwveiligheidsplan.

## Ontbrekende gegevens Wabo activiteit Bouw, leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren

Essentiële gegevens ontbreken met betrekking tot het leidingplan voor riolering en/of hemelwaterafvoeren, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit Omgevingsrecht (Bor) hoofdstuk 4. Deze gegevens zijn noodzakelijk om, vanwege de aard of omvang van de aanvraag, een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag aan Bouwbesluit artikel 6.15 t/m 6.18 mogelijk te maken.

Vanwege de toetsing aan artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit en de Wet Milieubeheer/Waterwet moet de aanvraag op het volgende punt worden aangevuld of toegelicht:

- Het leidingplan (al dan niet op hoofdlijnen/in principe weergave) van de gebouw- en terreinriolering binnen het perceel voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, tussen lozingstoestellen en de grens van het erf. Let op: dit leidingplan dient in overeenstemming te zijn met hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing.
- Het leidingplan voorzien van de (voorgenomen) plaats, aanlegdiepte (ten opzichte van maaiveld of N.A.P.) en diameter van de leiding(en) ter plaatse van de grens van het erf.
- Bij overstromingsgevoelige lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau aantonen dat wordt voldaan aan art. 4.1.4 van NEN 3215-2018 (toepassen rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging)
- De locaties van de uitmondingen van de ontspanningsleidingen (leiding tussen de standleiding en de buitenlucht boven het dak volgens NEN3215-2018).
- Een beschrijving van de verwerking van hemelwater binnen het erf of in de directe nabijheid daarvan en anders is dan op of via de openbare riolering (bufferputten, infiltratievoorzieningen, polderdaken, lozen over maaiveld o.i.d.)
- Het volledige leidingverloop van terreinafwatering (kolken, lijngoten e.d.) binnen het perceel.

Voor algemene informatie over de gevraagde gegevens van riolering:  
Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven, afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR)  
mail: [5.1.2E@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

Tekeningen van openbare riolering zijn desgewenst op te vragen bij het Online loket van de gemeente Utrecht: <https://pki.utrecht.nl/Loket>  
(tekeningen van openbare riolering kunnen worden gebruikt voor het in kaart brengen van bestaande of nieuwe aansluitmogelijkheden van het bouwwerk op openbare voorzieningen voor afvalwater)

## Kosten

Als wij uw aanvraag niet verder kunnen behandelen dan moet u € 157,35 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

## Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer [5.1.2E@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)  
5.1.2E telefoonnummer: 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

**Gemeente Utrecht**

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht  
**Telefoon** 5.1.2E  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Internet** [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)



Geachte heer 5.1.2E 5.1.2E

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit en op de adressen Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht is bij de gemeente geregistreerd onder nummer HZ\_WABO-22-44495. Deze aanvraag is momenteel nog in behandeling bij de Uitvoeringsorganisatie, Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

### Reden voor opschorten.

Op 2 februari 2023 heeft u schriftelijk verzocht -en daarmee ook ingestemd met het opschorten van de beslistermijn voor een periode van 4 weken, omdat de uitwerking van de gevraagde aanvullende gegevens meer tijd kost dan verwacht.

### Juridische basis

Op grond van artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht kan de termijn voor het geven van een beschikking worden opgeschort. Uw verzoek voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor opschorting.

### Besluit:

Wij hebben besloten om de beslistermijn op uw aanvraag om omgevingsvergunning met 4 weken op te schorten.

### Vervolg.

Mocht blijken dat de gevraagde stukken uitblijven dan zullen wij uw aanvraag buiten verdere behandeling laten. Vanzelfsprekend ontvangt u daarover een besluit.

Een afschrift van deze brief hebben wij tevens verzonden aan uw gemachtigde.

### Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit 5.1.2E kunt u terecht bij de heer 5.1.2E 5.1.2E telefoonnummer: 5.1.2E 45, e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

### Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)

Geachte heer [5.1.2E] [5.1.2E]

Op 14 februari 2023 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de adressen Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht voldoet nu aan de indieningsvereisten en is in behandeling genomen.

Dit betekent dat wij een beslissing nemen nádat de omgevingsvergunning RO (uitgebreide procedure) is verleend. In bepaalde gevallen kan deze datum nog veranderen. Als dat zo is, dan krijgt u hierover schriftelijk bericht.

### Onderbouwing bouwkosten

De kosten voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn gekoppeld aan de hoogte van de bouwkosten.

De bouwkosten die u op het aanvraagformulier hebt aangegeven zijn volgens ons niet juist. Daarom willen we graag van u een onderbouwing van de bouwkosten ontvangen, binnen de beslistermijn. Anders stellen wij de bouwsom zelf vast met de 'Beleidsregel vaststellen maatstaf leges omgevingsvergunning'.

### Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer [5.1.2E]  
[5.1.2E] telefoonnummer: [5.1.2E] e-mailadres: [5.1.2E]@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2E] [5.1.2E]

#### Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**E-mail** [5.1.2E]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)

Zecc Architecten B.V.

T.a.v. de heer 5.1.2E

Tractieweg 41

3534 AP UTRECHT

\*-AP-HZ\_WABO-22-44495\*

Behandeld door De heer J. Bredewout  
Doorkiesnummer 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl  
Bijlage(n) Advies vru  
Uw Kenmerk:  
Uw brief van:

Datum 3 april 2023  
Ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495  
Onderwerp Verzoek aanpassen bouwplan  
Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de adressen Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht. Als uw bouwplan niet wordt aangepast, dan kunnen we geen omgevingsvergunning verlenen. De onderdelen waarop uw bouwplan nu niet voldoet leest u hieronder.

#### Onderdelen bouwplan die niet voldoen

Uw aanvraag is beoordeeld op brandveiligheid. De onderdelen die op dit moment niet voldoen zijn in de bijlage aangegeven.

#### Aanpassen bouwplan

Voor het aanpassen van uw bouwplan is het volgende belangrijk:

- Voor 17 april 2023 moet het bouwplan met de aangepaste onderdelen bij ons binnen zijn.
- Zijn de aanpassingen niet op tijd binnen, dan weigeren wij uw aanvraag.
- Het aanpassen van uw bouwplan is geen garantie dat u de vergunning krijgt. Uit een verdere beoordeling moet blijken of u een vergunning krijgt of niet.

#### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

5.1.2E  
  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen



Zecc Architecten B.V.

t.a.v. de heer 5.1.2E

Tractieweg 41

3534 AP UTRECHT

Behandeld door De heer 5.1.2E  
Doorkiesnummer 030 – 286 40 37  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

\*-ALG-HZ\_WABO-22-44495\*

Datum 24 april 2023  
Ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495  
Onderwerp Aanvraag Omgevingsvergunning  
woningbouw Amsterdamsestraatweg  
Utrecht, Wabo-procedure

Bijlage(n)  
Uw kenmerk  
Uw brief van

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Geachte heer 5.1.2E 5.1.2E

Op 22 december 2022 ontvingen wij van u een aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de bouw van woningen nabij de watertoren aan de Amsterdamsestraatweg in Utrecht. De vergunningaanvraag is ingediend via het Omgevingsloket en heeft het registratienummer 7472111, en ons registratienummer is HZ\_WABO-22-44495.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid van de Wabo wordt de aanvraag ook aangemerkt als aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan. In deze situatie is de uitgebreide voorbereidingsprocedure (zie artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo) van toepassing. Er kan bij toepassing van deze procedure geen vergunning van rechtswege ontstaan.

Wanneer de gerelateerde aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend en in werking getreden is, en dit bouwplan in overeenstemming met die verleende vergunning is, kan deze aanvraag alsnog met de reguliere procedure afgehandeld worden.

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij De heer 5.1.2E  
telefoonnummer: 5.1.2E 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen



2 Hyacintstraat

Utrecht



Google



Street View - okt. 2022



Google



Amster  
380, 35

studio's,  
& muziekcafé



## Adviesrapport: Aanvragen voor een (tijdelijke) uitweg

### Toetsing door de Commissie BlnG

Artikel 20, lid 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening geeft weigeringsgronden voor een aanvraag voor een uitweg. Deze staan hieronder benoemd. Bij afwijzen van een aanvraag geeft de BlnG een onderbouwde argumentatie in de vakken. Bij afwijzing moet tenminste één weigeringsgrond duidelijk gemotiveerd worden.

- Locatie aanvraag: Amsterdamsestraatweg 380/Hyacinthstraat (watertoren)
- Datum besproken in de BlnG: 12-1-2023
- Reden: aanvraag nieuwe inrit

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a. de bruikbaarheid van de weg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ES wil eerst graag aanvullende gegevens ontvangen:<br>Nadere maatvoering is noodzakelijk om de afwatering in beeld te brengen. Inrit uitvoeren met inritelementen en huidige trottoirtegels vervangen door 20x20x8 tegels. Geen hoektrottoirbanden toepassen, maar bochttrottoirbanden.<br>Let op eindgrootte nieuwe boom versus de bestaande lichtmast. |
| <b>b. het doelmatig en veilig gebruik van de weg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Let op eindgrootte nieuwe boom versus de bestaande lichtmast.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Eventuele opmerkingen:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Advies BlnG:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Aanvraag aanhouden, zie opmerkingen wegbeheer                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Aan: Gemeente Utrecht  
p/a Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren (Amsterdamsestraatweg 380)

Uw ref: HZ\_WABO-22-44495

26 januari 2023

5.1.2E

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, bij u bekend als HZ\_WABO-22-44495, op 30 december 2022 ter inzage gelegd.

Het oorspronkelijke plan was de bouw van 3 starterswoningen op het braakliggende terrein van de watertoren aan de kant van de Hyacintstraat. Dit is passend in de buurt. Het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar. Hiervoor voer ik de volgende argumenten aan:

### **1. Overlast**

Het bouwblok van de

Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd. Het zijn voornamelijk ééngezinswoningen en mensen wonen er lang, kennen elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de, reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterras, aan de Anemoonstraat. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluid) overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt ingeschakeld. Het grote verloop zorgt ook voor achterlaten van zwerfvuil en huisraad in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd, want bewoners voelen zich niet verantwoordelijk. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen. Gezien de hoge huren zijn deze kleine appartementen uitsluitend betaalbaar voor stellen. Dit blijkt ook uit de soortgelijke appartementen aan de Anemoonstraat. Zo neemt de drukte in deze kleine straat enorm toe.

### **2. Afwijken van het bestemmingsplan**

In het vigerende bestemmingsplan van dit woonblok is een derde bouwlaag niet toegestaan. Vergunningaanvragen voor een extra verdieping zijn in 2006 en 2007 geweigerd met als argument het letterlijke citaat: "*ongunstige gevolgen voor licht- en luchttoetreding in het binnenterrein*". Voor de realisatie van het voorliggende plan wordt dus afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Dit zal apart vergund moeten worden. Hiervoor moeten de nodige procedures worden doorlopen. Afwijken van het bestemmingsplan zal jurisprudentie opleveren voor mogelijke aanvragen in de toekomst voor een extra woonlaag in de rest van de Hyacintstraat. Een ongewenst bijeffect!

### 3. Parkeerdruk

Duidelijk is dat de voorliggende plannen veel extra parkeerdruk op zullen leveren op en rondom de Hyacintstraat. De geplande parkeergarage voor 5 individuele plekken + 1 deelauto zijn voldoende voor de bewoners van de Watertoren. De bewoners van de 14 bijkomende appartementjes zijn voor parkeren aangewezen op de wijk. Daarbij komt dat er voor de inrit van de parkeergarage en aangrenzende boom/plantvakken een aantal openbare parkeerplekken moet verdwijnen. Zelfs al zou slechts de helft van de nieuwe huurders een auto hebben (hierbij ga ik ervan uit dat per appt 2 bewoners zullen komen, al dan niet op dat adres ingeschreven), dan zouden er dus minstens 7 auto's bijkomen die structureel een parkeerplek zoeken in de wijk.

### 3. Gebrek aan inspraak en communicatie

Direct omwonenden zijn niet geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend. Tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Ik was tot voor kort ook nog steeds in de veronderstelling dat dit plan uitgevoerd zou worden. Het verbaasde mij wel dat het zo lang duurde. Van buurtbewoners hoorde ik van de gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning. Deze plannen staan niet aangeplakt op, of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich dus alleen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken op de hoogte stellen van de gewijzigde plannen. Voor een dergelijk ingrijpende wijziging is dit wel heel mager.

### 4. Zorgvuldige afweging

Ik verzoek u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en een extra woonlaag enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen.

Wij als buurtbewoners kunnen het verlies van woongenot niet accepteren. Daarnaast is ook het veronachtzamen van, voor een ieder geldende, bouwnormen onacceptabel.

Op basis van de bovenstaande argumenten wil ik u verzoeken terug te keren naar het oorspronkelijke plan en daarvoor de geëigende procedures opnieuw en zorgvuldig te doorlopen.

Tot verdere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E



Aan:  
Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Utrecht

06-02-2023

Betreft: zienswijze Omgevingsvisie Gemeente Utrecht nr. HZ\_WABO-22-44495

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze/bezwaar in te dienen betreffende Aanvraag omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren, Hyacintstraat 33 te Utrecht, HZ\_WABO-22-44495 die op 29-12-2022 ter inzage is gelegd.

In onze zienswijze/bezwaar zullen wij ons richten op een aantal punten die in het ontwerp van de omgevingsvergunning naar voren komen op het gebied van hoogbouw/bouwstijl, natuur, mens en leefbaarheid. Wij zijn van oordeel dat aan het belang van deze onderwerpen in het voorliggende concept te weinig aandacht is besteed.

### ***Hoogbouw***

Allereerst maken wij ons zorgen het aantal/soort woningen waar in het ontwerp voor is gekozen, namelijk 14 studio's met een oppervlakte van  $\pm 25\text{-}30\text{m}^2$ . In het huidige ontwerp wordt bijna de volledige grondoppervlakte bebouwt met een derde bouwlaag.

Voor alle huizen aan de Hyacintstraat geldt dat deze geen tweede verdieping mogen. Voor Hyacintstraat 13 is in het verleden een uitzondering gemaakt maar alle volgende aanvragen voor een opbouw zijn hierna afgewezen. Dit in lijn met het bestemmingsplan van de wijk. De bebouwing van het appartementencomplex dient zich daarmee ook aan het huidig geldende bestemmingsplan te houden. Dit om de volgende redenen:

- Hoogbouw versterkt het echoënde effect van de geluidshinder die wij ervaren.
- Een uitzondering maken voor een opbouw verhoogt de kans op een volgende uitzondering in de toekomst. Wanneer er nu een uitzondering wordt gemaakt zal dat alleen maar de coulante voor komende uitzonderingen versterken.
- Hoogbouw vermindert sterk de zonsinval in onze tuinen. Dit vermindert leefplezier maar natuurlijk ook woningwaarde.
- Hoogbouw is niet in lijn met alle huidige woningen aan deze zijde van de Hyacintstraat en heeft dus sterke gevolgen voor de uitstraling van de straat.

Wij stellen voor dat het ontwerp hier moet veranderen om het aantal woningen in combinatie met de hoogte (derde bouwlaag) van het ontwerp naar beneden te brengen.

### ***Toename geluidsoverlast:***

In de zomer ervaren wij geluidshinder aan de tuinkant van ons huis. Het vierkantje Amsterdamsestraatweg – Anemoonstraat – Hyacintstraat en Korenbloemweg is dicht bebouwd en met name de Anemoonstraat en de Amsterdamsestraatweg zijn ook hoog gebouwd. Wanneer er mensen zomers in hun tuin zitten of op het dakterras zitten horen alle huizen dat aan het bovengenoemde vierkant. Doordat het allemaal dichtbebouwd is heeft het geluid een echoënd effect voor de omgeving. Met de komst van 14 woningen met balkons vrezen wij dat de geluidshinder nog veel erger zal worden.

Wij stellen voor dat balkons of dakterrassen worden verboden op een tweede bouwlaag(balkon) of derde bouwlaag(dakterras).

### ***Omgeving / buurtbewoners betrekken in ontwikkeling:***

Tot op heden is de buurt erg beperkt meegenomen in de ontwikkelingen van de watertoren en het te realiseren appartementencomplex. Veel van ons staan positief tegenover de ontwikkelingen bij de watertoren. Echter willen wij graag het huidige karakter van onze buurt behouden. Daarnaast maken we ons aanzienlijke zorgen over de toekomstige overlast. In het verleden hebben burens alreeds bezwaar gemaakt op enkele punten van de ontwikkeling. Echter is er nog weinig gedaan met deze bezwaren/zorgen. Onzes inziens is het in het voordeel van de gemeente en de ontwikkelaar om de omgeving (buurtbewoners) actief mee te nemen in ontwikkelingen en de redenen waarom er bepaalde keuzes worden gemaakt. Hierbij willen we dan ook oproepen om een informatieavond te organiseren waarbij buurtbewoners hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen uiten. Draagvlak creëren in de buurt zal bijdragen aan een positief leefklimaat in de buurt. We zijn immers allemaal burens.

### ***Ontwerp parkeer & natuur:***

Als laatste maken wij ons zorgen over de binnen inrichting van het ontwerp. Hierbij is gekozen voor ongeveer 6 parkeerplaatsen in plaats van groen/tuin/leefomgeving voor nieuwe bewoners. In het ontwerp van 14 appartementen in combinatie met de huidige woningen van de watertoren(4 stuks) zal er weinig leefbare ruimte overblijven op de Hyacintstraat. Wij begrijpen dat bewoners moeten parkeren alleen zijn de 6 parkeerplaatsen in het ontwerp op een onvoldoende en nemen de benodigde leefbare ruimte in die essentieel is voor deze hoeveelheid appartementen. Dit leidt tot te veel steen en asfalt in het ontwerp en weinig tot geen groen. Wij stellen voor om meer ruimte in het ontwerp te creëren op de eerste bouwlaag (begane grond) voor groen en tuin. In het huidige ontwerp is daar helemaal geen plaats voor.

Daarnaast hebben wij sterke zorgen dat de parkeerdruk verder zal toenemen in de straat. Momenteel wordt er al een erg hoge parkeerdruk ervaren doordat veel bewoners vanuit de betaald parkeren wijken hun auto hier parkeren. Met de komst van het appartementencomplex zal dit verder toenemen. Momenteel staan er minstens 4 auto's per dag geparkeerd op het terrein van de watertoren voor alleen al de huidige bewoners van de watertoren. Indien hier nog eens 14 woningen bijkomen, met bewoners met auto's, is het duidelijk dat al deze auto's niet in de te realiseren parkeergarage voor 6 auto's passen en dat onze straat nog voller zal staan met auto's.

In het huidige ontwerp is er te weinig of de verkeerde aandacht besteed aan de verhouding leefbare ruimte buiten, aantal appartement en beoogde parkeerplaatsen. Onze conclusie is dat het aantal appartementen te hoog is ten opzichte van de andere elementen. Wij stellen voor om het aantal appartementen te verlagen in het ontwerp.

Kortom, de huidige ontwerpvisie leidt tot een minder leefbare situatie op de Hyacintstraat waarbij er onvoldoende rekening wordt gehouden met de huidige bouwstijl, natuur en mens. Dit gaat met name om de ruimte die op dit moment beschikbaar is en de hoeveelheid appartementen. In het ontwerp is hier onvoldoende rekening mee gehouden en dit geldt ook voor de eventuele nieuwe bewoners van de 14 voorgestelde appartementen. Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp omgevingsvisie.

Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp omgevingsvisie gewijzigd vast te stellen of de vergunning in huidige vorm niet goed te keuren.

Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E & 5.1.2E

5.1.2E

Aan: Gemeente Utrecht  
p/a Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren (Amsterdamsestraatweg 380)

Uw ref: HZ\_WABO-22-44495

4 februari 2023

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, Hyacintstraat 33 te Utrecht, die op 30 december 2022 ter inzage is gelegd.

Wij zijn bekend met de woningnood in Utrecht en het hele land. Daarom begrijpen en ondersteunen wij het plan om nieuwe woningen te bouwen op het leegstaande perceel Het oorspronkelijke plan voor drie eengezinswoningen vonden wij acceptabel (mits slechts twee woonlagen), maar het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar.

Als bewoners van de Hyacintstraat maken wij ons grote zorgen wanneer dit voorstel wordt gerealiseerd, om de volgende redenen:

#### 1. Overlast van geluid en (zwerf)afval

Het bouwblok van de

Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd, waarbij geluiden in de binnentuinen door het hele blok galmen. Wanneer er bijvoorbeeld een feestje gaande is in een tuin aan de Korenbloemstraat, hebben ook wij als bewoners van Hyacintstraat 17, dus 80 meter verderop, daar geluidsoverlast van – zelfs met de ramen (dubbele beglazing) gesloten. Veel bewoners van dit blok wonen hier al lang en houden rekening met elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de soortgelijke studio's aan de Anemoonstraat, waarbij door de hoge huur en het kleine woonoppervlak veel verloop is en de huurders geen binding hebben met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluids)overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt ingeschakeld. Indien er nog veertien van zulke woningen/terrassen aan dit blok worden toegevoegd, zal de geluidsoverlast nog meer toenemen waardoor het prettige leefklimaat nog meer wordt bedreigd. Het grote verloop zorgt ook voor het achterlaten van zwerfvuil en -fietsen en huisraad in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd, want bewoners voelen zich niet verantwoordelijk. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen.

## 2. Hoogte en gelijkheidsbeginsel

In het bestemmingsplan van dit woonblok is een derde bouwlaag niet toegestaan. Vergunningsaanvragen voor een tweede verdieping zijn in 2006 en 2007 geweigerd met als argument het letterlijke citaat: “ongunstige gevolgen voor licht- en luchttoetreding in het binnenterrein”. Als het voorstel voor de toevoeging van een derde bouwlaag destijds als ongewenst werd gezien en dus afgewezen, zien wij niet in waarom een volledige bebouwing van het perceel plus een derde bouwlaag in 2023 wél als gewenst wordt gezien – om de hierboven genoemde reden, maar ook omdat hittestress alleen maar is toegenomen.

## 3. Parkeerdruk

Sinds de invoering van betaald parkeren in deelgebied 1 van de Bloemenbuurt (november 2021) is de parkeerdruk in de Hyacintstraat explosief toegenomen. 's Avonds zijn wij genoodzaakt rondjes door de wijk te rijden vooraleer wij een parkeerplek hebben gevonden – vaak 3 of 4 straten verderop. Duidelijk is dat de huidige plannen veel extra parkeerdruk op zullen leveren op en rondom de Hyacintstraat. De geplande parkeergarage voor 5 individuele plekken + 1 deelauto is alleen bestemd voor de bewoners van de Watertoren en de studio's (3 van de Watertoren plus 14 bewoners van de studio's). Daarbij komt dat er voor de inrit van de parkeergarage en aangrenzende boom/plantvakken nog minstens twee openbare parkeerplekken verdwijnen. Zelfs al zou slechts de helft van de nieuwe huurders een auto hebben, dan zouden er dus minstens vijf auto's bijkomen die structureel een parkeerplek zoeken in de wijk.

## 3. Gebrek aan inspraak en communicatie

Het heeft ons verbaasd dat bewoners niet actief zijn geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kregen enkele bewoners een briefje van de eigenaar in de bus *zonder afzender*, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Veel bewoners hebben de brief overigens niet ontvangen. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend: tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Ik heb een rondje langs alle omwonden gedaan (Hyacintstraat, Korenbloemstraat, Amsterdamsestraatweg). Op drie bewoners na hadden allen geen idee dat dit plan is gewijzigd naar 14 huurstudio's, want zij dachten op basis van de voornoemde website dat er drie eengezinswoningen zouden komen. Het project heeft een eigen projectleider van de gemeente, de plannen zijn in dialoog met hem en de stedenbouwkundige en de commissie Welstand ontwikkeld. Het past daarom niet dat de gemeente alleen communiceert met de eigenaar, en niet óók de buurtbewoners heeft betrokken bij deze plannen.

## 4. Zorgvuldige afweging

Wij verzoeken u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van

de locatie Hyacintstraat 33 heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en twee bouwlagen enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is wat ons en hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen.

Indien u dit overweegt, komt u volgens ons tot de conclusie dat van ons niet gevraagd kan worden om – met het verlies van woongenot – bij de ontwikkeling van 14 huurstudio's en terrassen op twee bouwlagen te accepteren dat voor eenieder geldende (bouw)normen veronachtzaamd worden.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp. Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent.

Daarom verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp gewijzigd vast te stellen, namelijk door het aanvankelijke plan voor drie koopwoningen (met twee bouwlagen) verder te ontwikkelen zodat er plek komt voor gezinnen die een mooie woonplek zoeken voor de lange termijn, in een sfeervolle buurt waarin iedereen elkaar goed kent.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

&

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Utrecht

Aan:  
Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Utrecht

06-02-2023

Betreft: zienswijze Omgevingsvisie Gemeente Utrecht nr. HZ\_WABO-22-44495

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze/bezwaar in te dienen betreffende Aanvraag omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren, Hyacintstraat 33 te Utrecht, HZ\_WABO-22-44495 die op 29-12-2022 ter inzage is gelegd.

In onze zienswijze/bezwaar zullen wij ons richten op een aantal punten die in het ontwerp van de omgevingsvergunning naar voren komen op het gebied van hoogbouw/bouwstijl, natuur, mens en leefbaarheid. Wij zijn van oordeel dat aan het belang van deze onderwerpen in het voorliggende concept te weinig aandacht is besteed.

### ***Hoogbouw***

Allereerst maken wij ons zorgen het aantal/soort woningen waar in het ontwerp voor is gekozen, namelijk 14 studio's met een oppervlakte van  $\pm 25\text{-}30\text{m}^2$ . In het huidige ontwerp wordt bijna de volledige grondoppervlakte bebouwt met een derde bouwlaag.

Voor alle huizen aan de Hyacintstraat geldt dat deze geen tweede verdieping mogen. Voor Hyacintstraat 13 is in het verleden een uitzondering gemaakt maar alle volgende aanvragen voor een opbouw zijn hierna afgewezen. Dit in lijn met het bestemmingsplan van de wijk. De bebouwing van het appartementencomplex dient zich daarmee ook aan het huidig geldende bestemmingsplan te houden. Dit om de volgende redenen:

- Hoogbouw versterkt het echoënde effect van de geluidshinder die wij ervaren.
- Een uitzondering maken voor een opbouw verhoogt de kans op een volgende uitzondering in de toekomst. Wanneer er nu een uitzondering wordt gemaakt zal dat alleen maar de coulante voor komende uitzonderingen versterken.
- Hoogbouw vermindert sterk de zonsinval in onze tuinen. Dit vermindert leefplezier maar natuurlijk ook woningwaarde.
- Hoogbouw is niet in lijn met alle huidige woningen aan deze zijde van de Hyacintstraat en heeft dus sterke gevolgen voor de uitstraling van de straat.

Wij stellen voor dat het ontwerp hier moet veranderen om het aantal woningen in combinatie met de hoogte (derde bouwlaag) van het ontwerp naar beneden te brengen.

### ***Toename geluidsoverlast:***

In de zomer ervaren wij geluidshinder aan de tuinkant van ons huis. Het vierkantje Amsterdamsestraatweg – Anemoonstraat – Hyacintstraat en Korenbloemweg is dicht bebouwd en met name de Anemoonstraat en de Amsterdamsestraatweg zijn ook hoog gebouwd. Wanneer er mensen zomers in hun tuin zitten of op het dakterras zitten horen alle huizen dat aan het bovengenoemde vierkant. Doordat het allemaal dichtbebouwd is heeft het geluid een echoënd effect voor de omgeving. Met de komst van 14 woningen met balkons vrezen wij dat de geluidshinder nog veel erger zal worden.

Wij stellen voor dat balkons of dakterrassen worden verboden op een tweede bouwlaag(balkon) of derde bouwlaag(dakterras).

### ***Omgeving / buurtbewoners betrekken in ontwikkeling:***

Tot op heden is de buurt erg beperkt meegenomen in de ontwikkelingen van de watertoren en het te realiseren appartementencomplex. Veel van ons staan positief tegenover de ontwikkelingen bij de watertoren. Echter willen wij graag het huidige karakter van onze buurt behouden. Daarnaast maken we ons aanzienlijke zorgen over de toekomstige overlast. In het verleden hebben burens alreeds bezwaar gemaakt op enkele punten van de ontwikkeling. Echter is er nog weinig gedaan met deze bezwaren/zorgen. Onzes inziens is het in het voordeel van de gemeente en de ontwikkelaar om de omgeving (buurtbewoners) actief mee te nemen in ontwikkelingen en de redenen waarom er bepaalde keuzes worden gemaakt. Hierbij willen we dan ook oproepen om een informatieavond te organiseren waarbij buurtbewoners hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen uiten. Draagvlak creëren in de buurt zal bijdragen aan een positief leefklimaat in de buurt. We zijn immers allemaal burens.

### ***Ontwerp parkeer & natuur:***

Als laatste maken wij ons zorgen over de binnen inrichting van het ontwerp. Hierbij is gekozen voor ongeveer 6 parkeerplaatsen in plaats van groen/tuin/leefomgeving voor nieuwe bewoners. In het ontwerp van 14 appartementen in combinatie met de huidige woningen van de watertoren(4 stuks) zal er weinig leefbare ruimte overblijven op de Hyacintstraat. Wij begrijpen dat bewoners moeten parkeren alleen zijn de 6 parkeerplaatsen in het ontwerp op een onvoldoende en nemen de benodigde leefbare ruimte in die essentieel is voor deze hoeveelheid appartementen. Dit leidt tot te veel steen en asfalt in het ontwerp en weinig tot geen groen. Wij stellen voor om meer ruimte in het ontwerp te creëren op de eerste bouwlaag (begane grond) voor groen en tuin. In het huidige ontwerp is daar helemaal geen plaats voor.

Daarnaast hebben wij sterke zorgen dat de parkeerdruk verder zal toenemen in de straat. Momenteel wordt er al een erg hoge parkeerdruk ervaren doordat veel bewoners vanuit de betaald parkeren wijken hun auto hier parkeren. Met de komst van het appartementencomplex zal dit verder toenemen. Momenteel staan er minstens 4 auto's per dag geparkeerd op het terrein van de watertoren voor alleen al de huidige bewoners van de watertoren. Indien hier nog eens 14 woningen bijkomen, met bewoners met auto's, is het duidelijk dat al deze auto's niet in de te realiseren parkeergarage voor 6 auto's passen en dat onze straat nog voller zal staan met auto's.

In het huidige ontwerp is er te weinig of de verkeerde aandacht besteed aan de verhouding leefbare ruimte buiten, aantal appartement en beoogde parkeerplaatsen. Onze conclusie is dat het aantal appartementen te hoog is ten opzichte van de andere elementen. Wij stellen voor om het aantal appartementen te verlagen in het ontwerp.

Kortom, de huidige ontwerpvisie leidt tot een minder leefbare situatie op de Hyacintstraat waarbij er onvoldoende rekening wordt gehouden met de huidige bouwstijl, natuur en mens. Dit gaat met name om de ruimte die op dit moment beschikbaar is en de hoeveelheid appartementen. In het ontwerp is hier onvoldoende rekening mee gehouden en dit geldt ook voor de eventuele nieuwe bewoners van de 14 voorgestelde appartementen. Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp omgevingsvisie.

Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp omgevingsvisie gewijzigd vast te stellen of de vergunning in huidige vorm niet goed te keuren.

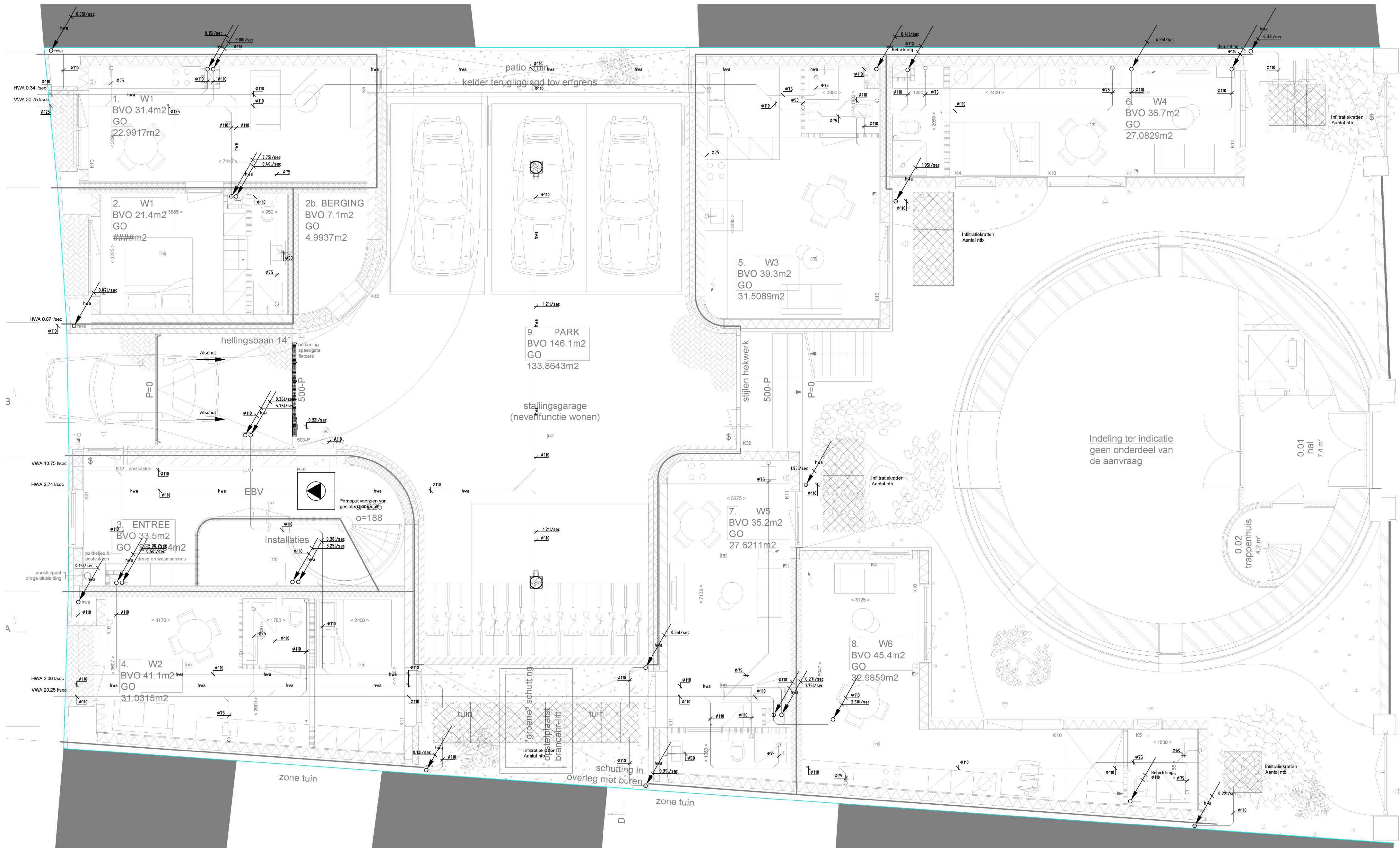
Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E & 5.1.2E

5.1.2E





**RENVOOI**

Vuilwaterafvoer  
Fabr. PVC Wavin o.g.

Hemelwaterafvoer  
Fabr. PVC Wavin o.g.

Infiltratiekratten  
Fabr. Dyka o.g.

Straatkolk  
Fabr. Dyka o.g.

Leidingwerk naar boven gaand

Leidingwerk van boven komend

Leidingwerk naar beneden gaand

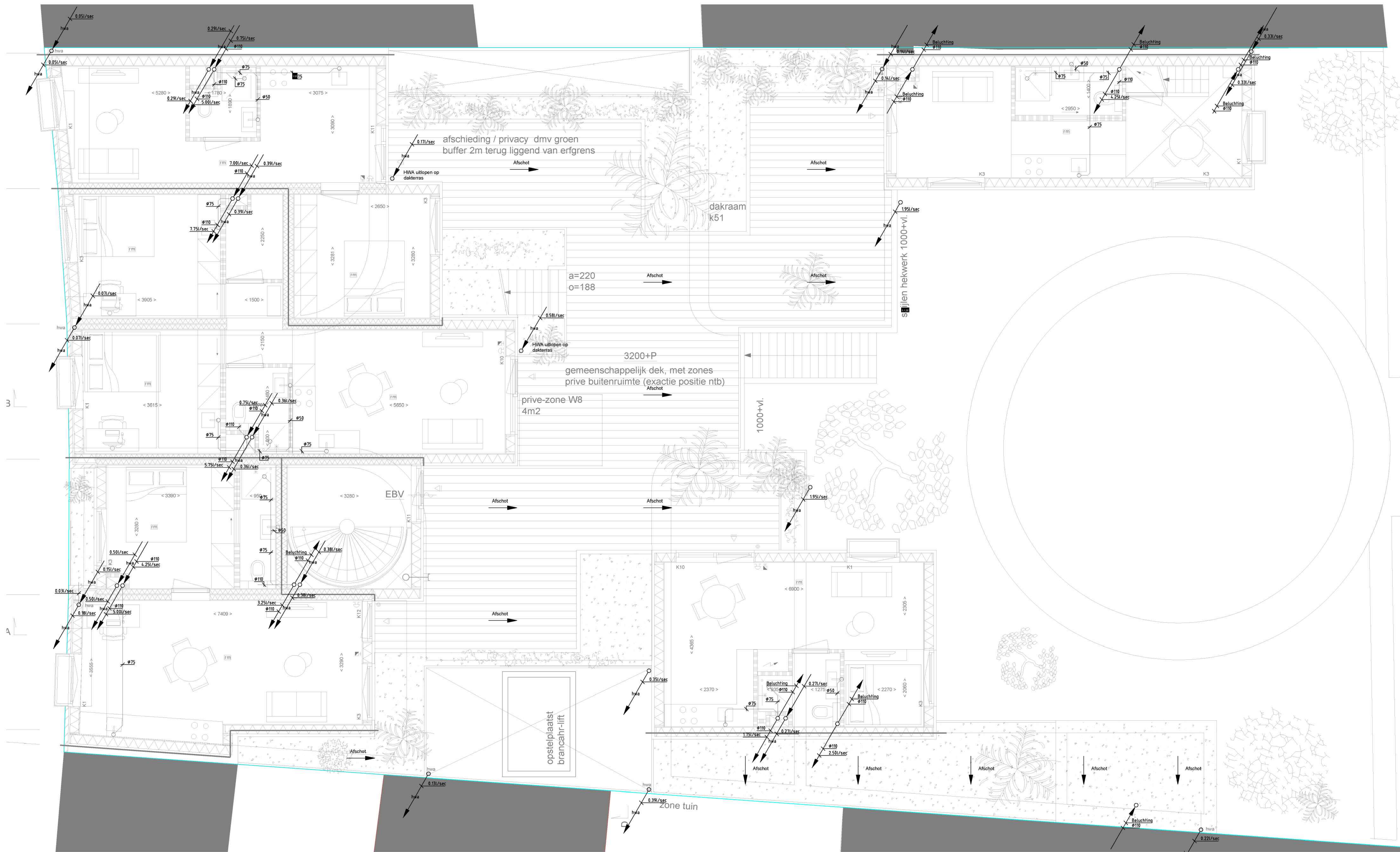
Leidingwerk van onder komend

SCHAAL: 0 0.5 1 2 3 4 5 m

ONTWERP

|                                                                                                            |                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Project:<br>Grondgebonden woningen Watertoren ASW                                                          | Projectnummer:<br>2210579                                  |
| Opdrachtgever:<br>R&R Bouw                                                                                 | Fase: Ontwerp<br>Formaat: A1<br>Xref: 221109_136-1-001.dwg |
| Omschrijving:<br>Werktuigkundige installaties<br>Vuil- en hemelwaterafvoeren - Terrein / Kruipruimte       | Get. Get. Get.                                             |
| Get. 1:10 Datum: 02-02-2023 Schaal: 1:50                                                                   | Tekeningnummer:<br>-1-WRI-001                              |
| <b>van den Berg</b> Faradaystraat 2<br>6718 XT Ede<br>tel: 0318-614776<br>www.vandenbergh-installateurs.nl |                                                            |





**RENVOOI**

Vuilwaterafvoer  
Fabr, PVC Wavin o.g

Hemelwaterafvoer  
Fabr, PVC Wavin o.g

Infiltratiekragen  
Fabr, Dyka o.g

Straatkolk  
Fabr, Dyka o.g

Leidingwerk naar boven gaand

Leidingwerk van boven komend

Leidingwerk naar beneden gaand

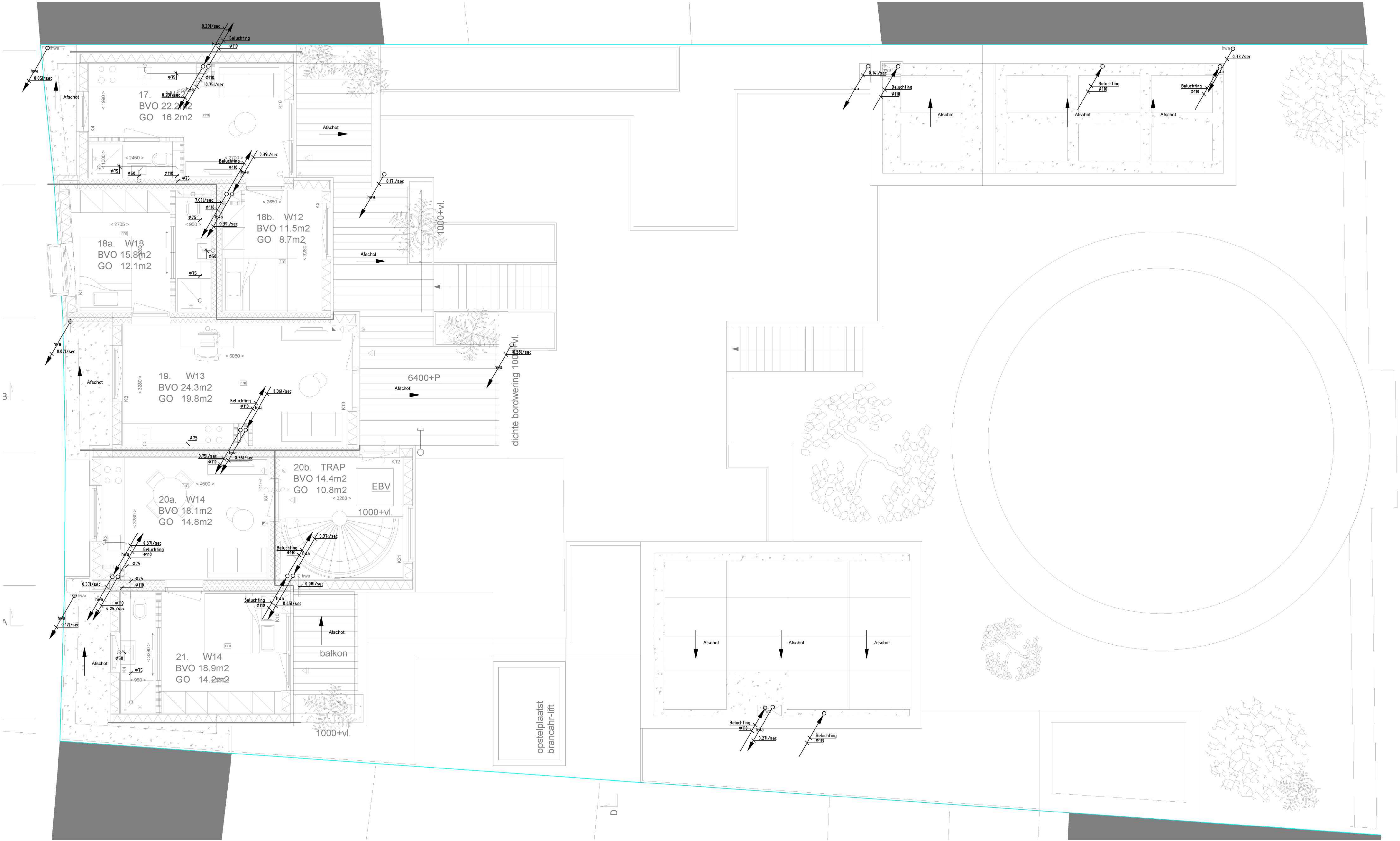
Leidingwerk van onder komend

SCHAAL: 0 0.5 1 2 3 4 5 m.

ONTWERP

|                                                                                             |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Project:<br>Grondgebonden woningen Watertoren ASW                                           | Projectnummer:<br>2210579     |
| Opdrachtgever:<br>R&R Bouw                                                                  | Fase: Ontwerp                 |
| Omschrijving:<br>Werktuigkundige installaties<br>Vuil- en hemelwaterafvoeren - Begane grond | Formaat: A1                   |
| Get. 1:10 Datum: 02-02-2023                                                                 | Xref: 221109_136-1-001.dwg    |
| Schaal: 1:50                                                                                | Get.                          |
| van den Berg<br>INSTALLATEURS                                                               | Get.                          |
| Faradaystraat 2<br>6718 XT Ede<br>tel: 0318-614776<br>www.vandenbergh-installateurs.nl      | Get.                          |
|                                                                                             | Tekeningnummer:<br>00-WRI-001 |





RENVOOI

Vuilwaterafvoer  
Fabr: PVC Wavin o.g

Hemelwaterafvoer  
Fabr: PVC Wavin o.g

Infiltratiekragen  
Fabr: Dyka o.g

Straatkolk  
Fabr: Dyka o.g

Leidingwerk naar boven gaand

Leidingwerk van boven komend

Leidingwerk naar beneden gaand

Leidingwerk van onder komend

|                                                                                              |  |                                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| SCHAAL: 0 0.5 1 2 3 4 5 m.                                                                   |  | ONTWERP                        |  |
| Project:<br>Grondgebonden woningen Watertoren ASW                                            |  | Projectnummer:<br>2210579      |  |
| Opdrachtgever:<br>R&R Bouw                                                                   |  | Fase: Ontwerp                  |  |
| Omschrijving:<br>Werktuigkundige installaties<br>Vuil- en hemelwaterafvoeren - 1e verdieping |  | Formaat: A1                    |  |
| Get. <b>van den Berg</b> Datum: 02-02-2023 Schaal: 1:50                                      |  | Xref: 221109_136-1-001.dwg     |  |
| Faradaystraat 2<br>6718 XT Ede<br>tel: 0318-614776<br>www.vandenbergh-installateurs.nl       |  | Get.                           |  |
|                                                                                              |  | Get.                           |  |
|                                                                                              |  | Tekeningsnummer:<br>01-WRI-001 |  |

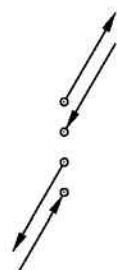


RENVOOI

- Vuilwaterafvoer  
Fabr, PVC Wavin o.g
- Hemelwaterafvoer  
Fabr, PVC Wavin o.g
- Infiltratiekragen  
Fabr, Dyka o.g



Straatkoek  
Fabr, Dyka o.g



- Leidingwerk naar boven gaand
- Leidingwerk van boven komend
- Leidingwerk naar beneden gaand
- Leidingwerk van onder komend

schutting bestaand, evt aanpassing in overleg met bure

tuin / maaiveld

plantenbakken  
7400 +P

balustrade 7400+P

plantenbak  
4200 +P

balustrade 7400+P

dakvlak  
6400+P

balustrade 7400+P

dakvlak  
3200+P

plantenbak  
4200 +P

nok  
waterforen  
45550 +P

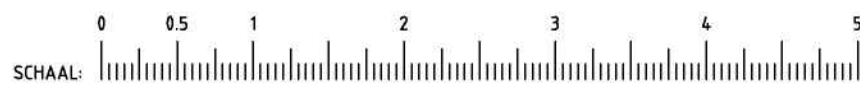
plantenbak 4200 +P

tuin / maaiveld

schutting bestaand, evt aanpassing in overleg met bure

dakranden  
3450+P

dakranden  
5000+P



ONTWERP

|                                                                                                              |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Project:<br>Grondgebonden woningen Watertoren ASW                                                            | Projectnummer:<br>2210579  |
| Opdrachtgever:<br>R&R Bouw                                                                                   | Fase: Ontwerp              |
| Omschrijving:<br>Werktuigkundige installaties<br>Vuil- en hemelwaterafvoeren - Dak                           | Formaat: A1                |
| Get.  Datum: 02-02-2023 | Xref: 221109_136-1-001.dwg |
| Schaal: 1:50                                                                                                 | Get.                       |
| Faradaystraat 2<br>6718 XT Ede<br>tel: 0318-614776<br>www.vandenbergh-installateurs.nl                       | Get.                       |
| Tekeningnummer:<br>02-WRI-001                                                                                | Get.                       |

## Besluit huisnummering



Datum: XXXXXXXX  
Verzonden:  
Bijlagen: situatietekening, tabel Was Wordt  
Kenmerk Besluit HZ\_NUM-23-08715

Voor de locatie(s) aan de Amsterdamsestraatweg 380/ Hyacinthstraat te Utrecht is een huisnummer wijziging nodig. Deze wijziging is aangegeven op de bijgaande situatietekening en tabel. Dit is nodig omdat er een omgevingsvergunning is aangevraagd onder het kenmerk HZ\_WABO-22-44495. Details over het huisnummer/de huisnummers staan in de tabel 'Was Wordt'.

### Aanpassen wijzigingen

De gemeente geeft alle wijzigingen door aan PostNL en aan alle gemeentelijke diensten. PostNL zorgt ervoor dat alle wijzigingen binnen vier weken aangepast worden. Voor vragen over de postcode(s) kunt u contact opnemen met PostNL.

### Plaatsen huisnummer

De eigenaar moet het nieuwe huisnummer en eventuele verzamel- en verwijsborden (laten) plaatsen. Dit moet binnen 4 weken na verzending van dit besluit. Als de bouw of verbouw nog niet af is, dan moet het huisnummer op zijn laatst 4 weken voor de oplevering zijn geplaatst. Het huisnummer moet een vast uiterlijk en afmetingen hebben (volgens NEN 1772+C1:2014 nl) en op de goede plaats zitten (volgens NEN-norm 1773:1983). Vanaf de openbare weg moet het altijd goed zichtbaar zijn. De eigenaar blijft hiervoor verantwoordelijk. Het algemeen belang van een goede vindbaarheid van eenieder is hiermee gediend.

### Juridisch kader

Dit besluit is genomen volgens de:

- Verordening op de nummering van gebouwen, complexen, afgebakende terreinen, lig- en standplaatsen Utrecht
- Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) en de daarop gebaseerde regeling.

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u en overige belanghebbenden daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E  
  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen





GEMEENTE UTRECHT  
VERGUNNINGEN,  
TOEZICHT EN HANDHAVING

Situatie van het perceel  
HYACINTSTRAAT 3-3A...3D-5-5A...5E-5G-5H-5J

Volnummer: HZ NUM-23-08715

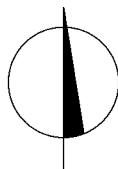
Schaal 1:1000

HUISNUMMERING

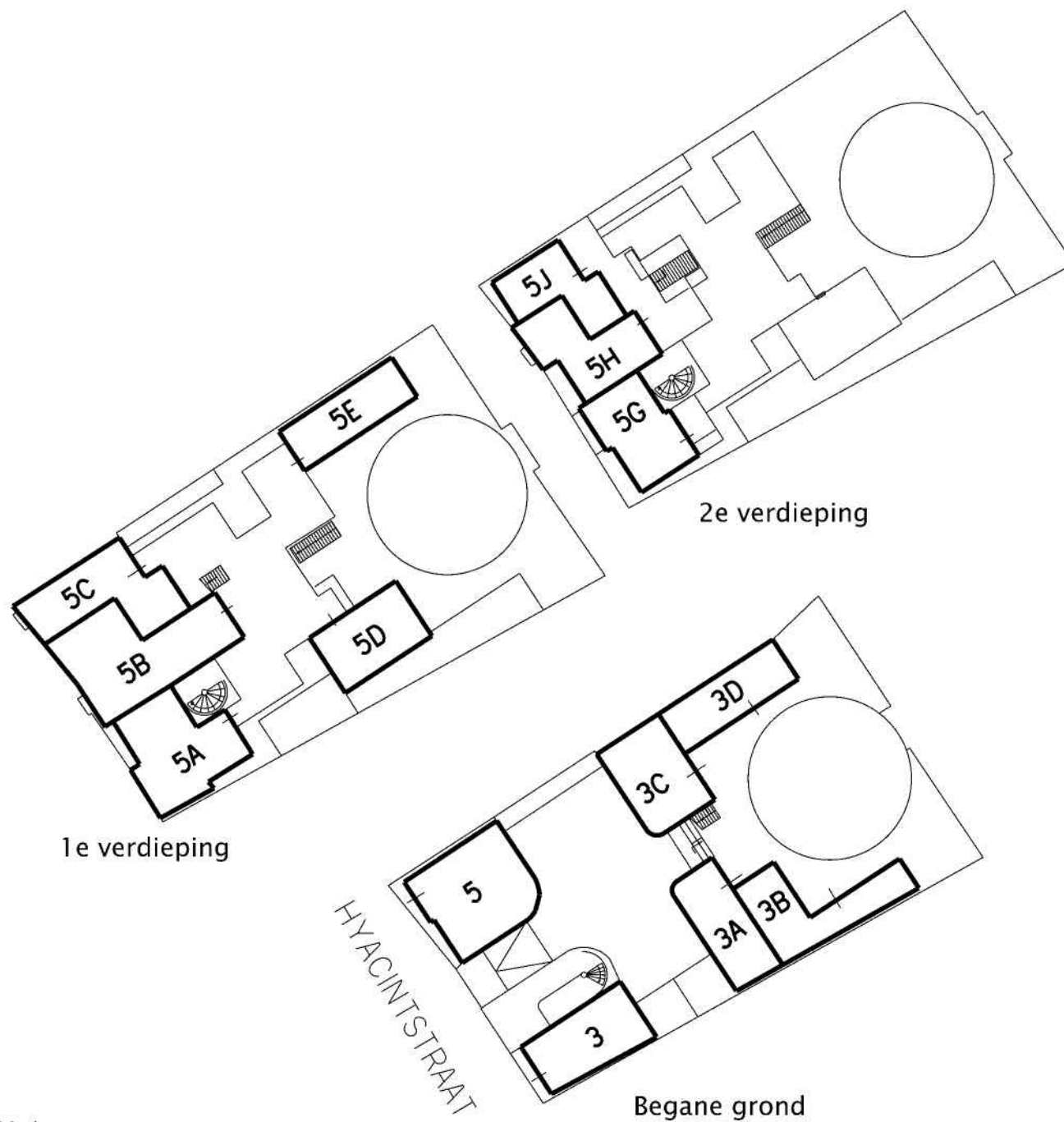
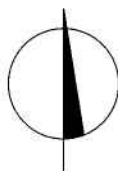
Getekend: BAG tekenaar

Datum: 03 april 2023

Situatie t.b.v. Toekenning huisnummer  
Oorzaak: Nieuwbouw







# Bijlage Was Wordt tabel

Aanleidingdossier(s): HZ\_WABO-22-44495

Dossiernr: HZ\_NUM-23-08715



## Nummeraanduiding:

| Oude situatie |                 |      |   |      |            |                      |              | Nieuwe situatie |            |                 |      |        |            |
|---------------|-----------------|------|---|------|------------|----------------------|--------------|-----------------|------------|-----------------|------|--------|------------|
| Woonplaats    | Openbare ruimte | HSNR | L | Toev | Type adres | Nadere<br>aanduiding | gebruiksdoel | Gebruiksfunctie | Woonplaats | Openbare ruimte | HSNR | 5.1.2E | adres      |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 3    |        | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 3    | A      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 3    | B      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 3    | C      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 3    | D      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    |        | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    | A      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    | B      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    | C      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    | D      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    | E      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    | G      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    | H      | Hoofdadres |
|               |                 |      |   |      |            |                      |              |                 | Utrecht    | HYACINTSTRAAT   | 5    | J      | Hoofdadres |

## Informatie verblijfsobject:

| Nieuwe situatie |                 |      |   |      |            |                   |              |                 |                  |                     |                  |                  |
|-----------------|-----------------|------|---|------|------------|-------------------|--------------|-----------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Woonplaats      | Openbare ruimte | HSNR | L | Toev | Type adres | Nadere aanduiding | gebruiksdoel | Gebruiksfunctie | Laagste bouwlaag | Type toegang        | Toegang bouwlaag | Aantal bouwlagen |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 3    |   |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | Begane grond     | Begane grond        | 0                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 3    | A |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | Begane grond     | Begane grond        | 0                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 3    | B |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | Begane grond     | Begane grond        | 0                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 3    | C |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | Begane grond     | Begane grond        | 0                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 3    | D |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | Begane grond     | Begane grond        | 0                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 5    |   |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | Begane grond     | Begane grond        | 0                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 5    | A |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | 1 e verdieping   | Centrale hal / trap | 1                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 5    | B |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | 1 e verdieping   | Centrale hal / trap | 1                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 5    | C |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | 1 e verdieping   | Centrale hal / trap | 1                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 5    | D |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | 1 e verdieping   | Centrale hal / trap | 1                | 1                |
| Utrecht         | HYACINTSTRAAT   | 5    | E |      | Hoofdadres | Appartement       |              | Woonfunctie     | 1 e verdieping   | Centrale hal / trap | 1                | 1                |

# Bijlage Was Wordt tabel

Aanleidingdossier(s): HZ\_WABO-22-44495  
Dossiernr: HZ\_NUM-23-08715



Gemeente Utrecht

|         |               |   |   |  |            |             |             |               |                     |   |  |   |
|---------|---------------|---|---|--|------------|-------------|-------------|---------------|---------------------|---|--|---|
| Utrecht | HYACINTSTRAAT | 5 | G |  | Hoofdadres | Appartement | Woonfunctie | 2e verdieping | Centrale hal / trap | 2 |  | 1 |
| Utrecht | HYACINTSTRAAT | 5 | H |  | Hoofdadres | Appartement | Woonfunctie | 2e verdieping | Centrale hal / trap | 2 |  | 1 |
| Utrecht | HYACINTSTRAAT | 5 | J |  | Hoofdadres | Appartement | Woonfunctie | 2e verdieping | Centrale hal / trap | 2 |  | 1 |

## Legenda

HSNR=Huisnummer  
L=Letter  
Toev=Toevoeging

5.1.2E en 5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E UTRECHT

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnumme** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden** 17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte heer/mevrouw 5.1.2E en 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495) . Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

#### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

5.1.2E  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E en 5.1.2E  
5.1.2E 7  
5.1.2E UTRECHT

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnummer** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden** 17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte heer/mevrouw 5.1.2E en 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495). Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

#### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E en 5.1.2E



\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnumme** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden** 17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte heer/mevrouw 5.1.2E en 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495) . Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

#### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E UTRECHT

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnummer** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden** 17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte mevrouw 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495). Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

#### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E  
5.1.2E 7  
5.1.2E UTRECHT

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnummer** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**

**Verzonden** 17 maart 2023

**Uw brief van**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte mevrouw 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495) . Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

**Hebt u vragen?**

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E

Amsterdamsestraatweg 388 BS  
5.1.2E UTRECHT

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnumme** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden** 17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte heer/mevrouw Peycheva,

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495) . Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

#### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E UTRECHT

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnumme** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden** 17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte mevrouw 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495) . Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E en 5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E      UTRECHT

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door**    Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnumme**    0302861411  
**E-mail**             5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum**             17 maart 2023  
**Ons kenmerk**      HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp**        Ontvangstbevestiging  
                              zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden**        17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte heer/mevrouw 5.1.2E en 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495) . Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.



### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E UTRECHT

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnumme** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden** 17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte mevrouw 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495). Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E

\*-OZ-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnumme** 0302861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)**

**Datum** 17 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Ontvangstbevestiging  
zienswijze

**Uw kenmerk**  
**Uw brief van**

**Verzonden** 17 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte heer 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel [Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht](#) (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495). Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Binnen 8 weken (eventueel verlengd met 6 weken) nemen wij een besluit over de vergunningaanvraag. In deze weken wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

#### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

M. Prijs

## Hoofd Vergunningen

## Toelichting Circulariteit

Naam adviseur: : 5.1,2E

Datum: : 16 maart 2023

Akkoord : Akkoord

Geen gebruik van koper, lood of zink aan buitenzijde.

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E UTRECHT

\*-Z-HZ\_WABO-22-44495\*

**Behandeld door** Mevrouw 5.1.2E  
**Doorkiesnumme** 030-2861411  
**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl  
**Bijlage(n)** -

**Datum** 16 maart 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-44495  
**Onderwerp** Antwoord op uw reactie

**Verzonden** 16 maart 2023  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte mevrouw 5.1.2E

Op **datum ontvangst reactie** hebben wij uw reactie ontvangen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit, met kenmerk HZ\_WABO-22-44495.

### Behandeling

Wij hebben uw reactie beoordeeld en hebben een beslissing genomen op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Uw reactie is geen reden om de vergunning te weigeren. Ons antwoord op uw reactie staat in het besluit op de omgevingsvergunning. Deze kunt u vanaf twee werkdagen na het verzenden van het besluit aan de aanvrager inzien bij de publicatie op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). U vindt de publicatie door op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/uitgebreidzoeken/officielebekendmakingen> te zoeken op HZ\_WABO-22-44495.

### Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

5.1.2E

M. Prijs  
Hoofd afdeling Vergunningen



5.1.2E [redacted]@gmail.com

5.1.2E [redacted]@gmail.com

5.1.2E [redacted]@yahoo.com

5.1.2E [redacted]@jumbo.com

5.1.2E [redacted]@gmail.com

5.1.2E [redacted]@ziggo.nl

5.1.2E [redacted]@hotmail.com

5.1.2E [redacted]@hotmail.com

5.1.2E [redacted]@gmail.com

Ontvangstbevestiging zienswijze/reactie Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht (HZ\_WABO-22-44495)

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel Amsterdamsestraatweg 380/Hyacinthstraat te Utrecht (ons kenmerk HZ\_WABO-22-44495). Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Gedurende de behandeling van de aanvraag wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een e-mail als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

### Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij mevrouw A. Overbeeke, telefoonnummer: 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted] e-mailadres: 5.1.2E [redacted]@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

Mevrouw 5.1.2E [redacted]

### Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 5.1.2E [redacted] Utrecht

**Telefoon** 5.1.2E [redacted]

**E-mail** 5.1.2E [redacted]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)

#### **Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:**

##### ***“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.***

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit en de direct daarvoor relevante aspecten van de Wet Milieubeheer (artikel 10.29a), de Waterwet (artikel 3.5), onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en lokale regelgeving gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is GEEN openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht.

Voor de afvoer of verwerking van hemelwater gelden specifieke voorschriften.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder *“Aandachtspunten (stedelijk afvalwater)”*.

##### ***Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:***

###### ***Algemene voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):***

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2022 /NTR 3216-2021.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) en de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4<sup>e</sup> lid onder b.)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.
- Standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van recht boven elkaar gelegen identieke woonfuncties mogen worden aangesloten op een tot buiten het erf aan te brengen verzamelleiding, mits deze gemeenschappelijk wordt beheerd. (NEN 3215 art. 4.1.3).

Vanwege de omvang en complexiteit van het gebouw en de hoeveelheid woonfuncties daarin wordt verwezen naar NTR3216 artikel 4.5.3.1 (toelichting op NEN3215) waarin wordt gesteld dat:

*In verband met de bedrijfszekerheid schrijft NEN 3215 paragraaf 4.1.3 voor dat een gemeenschappelijk leidingsysteem voor huishoudelijk afvalwater voor twee of meer gebruiksfuncties in principe niet is toegestaan, tenzij er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie NTR3216 paragraaf 3.4.1). Voor leidingsystemen van gebouwriolering geldt de algemene regel dat deze zoveel mogelijk een rechtlijnig beloop en zo kort mogelijke lengte moeten hebben. De gebouwriolering in een groot gebouw wordt daarom zoveel mogelijk in kleinere leidingsystemen tot buiten het gebouw gebracht om daarmee de bedrijfszekerheid te vergroten.*

- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. (“Pendelstuk”, rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)
- Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd)

Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).

- Hemelwaterafvoeren (“regenpijpen”) of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) vanwege (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.

*Overstromingsgevoelige aansluitpunten (lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau):*

Voor het leidingsysteem voor de afvoer van afvalwater van de voorzieningen in de kelder/het souterrain gelden hierna te noemen specifieke eisen op grond van Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c en NEN3215.

- Omdat sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging<sup>1</sup>) en NTR 3216 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

*Aansluiten leidingwerk rioolwaterpomp, bedrijfszekere oplossing:*

De meest bedrijfszekere oplossing bij het toepassen van een (verplichte) rioolwaterpomp is door middel van een afzonderlijke gebouwuittrede (zie NEN 3215 art. 4.1.4 en NTR 3216 art. 3.4.2) afvalwater uit de pompunit drukloos en door een afzonderlijke perceelaansluitleiding op de openbare riolering te lozen. (d.w.z. een afzonderlijke perceelaansluitleiding voor alleen de afvoer van huishoudelijk afvalwater vanuit de kelder. Zie voorbeeld afbeelding 3.1 van NTR3216)

Om de afvoer van afvalwater voor lozing in de openbare riolering drukloos te maken moet de persleiding door middel van een ontvangstput type PE 315 (of gelijkwaardig daaraan) drukloos worden gemaakt (diametervergroting vermindert de waterdruk, er mag geen sprake zijn van luchtinsluiting) van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering. De ontvangstput “nagelvast” tegen het bouwwerk of ruim binnen het perceel plaatsen, voorzien van een passend deksel op ca. 30 cm onder maaiveld en op een hart-op-hart afstand van ca. 75 cm ten opzichte van overige gebouwuittreden van het leidingwerk voor afvalwater.

Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

Ook voor een afzonderlijk aan te leggen en op een openbaar vuilwaterriool aan te sluiten leiding voor huishoudelijk afvalwater afkomstig van de kelder gelden de aansluitvoorschriften op grond van art. 6.18, 4<sup>e</sup> lid onder a van het Bouwbesluit.

*Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:*

Uit te voeren wijzigingen en aanvullingen op het leidingplan zijn ondermeer “in rood” aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ\_INH\_RIO-7569\_SWR\_VI** d.d. 15-03-2023.

*Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a (huishoudelijk afvalwater):*

- Plaats: volgens tekening DZ\_INH\_RIO-7569\_SWR\_V1 d.d. 15-03-2023, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte.
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf.

---

<sup>1</sup> Met deze voorzieningen volgens NEN 3215 en NTR 3216 wordt beoogd te voorkomen dat afvalwater door terugstuwung uit de in de buiten ruimte gelegen voorzieningen voor afvalwater leidt tot wateroverlast in een kelder of souterrain.

- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

*Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. b (hemelwater):*

- Plaats: volgens tekening DZ\_INH\_RIO-7569\_SWR\_V1 d.d. 15-03-2023, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte.
- Diameter: minimaal 125 mm, maximaal 160 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

De hart-op-hart afstand tussen leidingen ter plaatse van de grens van het erf dient ten minste 500 mm te bedragen.

*Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:*

- Op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.
- Op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, indien de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen).
- Kolken voor (particulier) terreinafwatering voorzien van zandvang (en stankscherm, indien sprake van aansluiting op een vuilwaterriool).
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.

*HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten:*

De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is wettelijk primair verantwoordelijk voor de afvoer of verwerking van het hemelwater voorzover dat redelijkerwijs van die perceeleigenaar kan worden gevergd. De gemeente Utrecht mag regels stellen aan de aard en omvang van een hemelwaterlozing naar de openbare ruimte met als doel om versnelde afstroming van hemelwater van het perceel naar de openbare ruimte te beperken (o.a. om wateroverlast te voorkomen) wanneer dit redelijkerwijs van perceeleigenaar kan worden gevergd.

Het waterbeleid van de gemeente Utrecht (en Waterschap) is door middel van de volgende leidende principes gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer:

- de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren'
- de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken'
- Een zelfvoorzienende en duurzame inrichting.

Op grond van dit waterbeleid gelden vanuit de gemeente Utrecht en afgestemd op het beleid van waterschap HDSR de volgende voorschriften om hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute (Wet Milieubeheer artikel 10.29a) terug in het milieu te brengen voor zover redelijkerwijs van perceeleigenaar kan worden gevergd. (Hemelwaterzorgplichten Waterwet artikel 3.5)

Het hemelwater van het verhard oppervlak (daken en/of terreinen) van het perceel:

- Moet lozen in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening en/of op andere wijze via de kortst mogelijke route in het (aquatisch-) milieu worden teruggebracht.
- Mag niet (versneld) worden afgevoerd naar openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer (vuilwaterriool/

schoonwaterriool/ontwateringsstelsel) omdat er redelijkerwijs andere lozingsmogelijkheden zijn.

*Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van artikel 6.15, 1<sup>e</sup> lid van het Bouwbesluit met betrekking tot het bergen en afvoeren van hemelwater.*

De gemeente Utrecht stelt *functionele* eisen aan hemelwaterbergingsvoorzieningen binnen het perceel, omdat deze functionele eisen binnen de reikwijdte van de Woningwet<sup>2</sup> vallen en waarvoor de Gemeente Utrecht het bevoegde gezag is.

De hemelwaterbergingsvoorziening:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.
- heeft een inhoud van minimaal 45 mm maal het aangesloten verhard oppervlak op het perceel (=45 l/m<sup>2</sup>).
- is ontworpen op basis van goed inzicht in de infiltratiecapaciteit van het perceel en gebied, wanneer gekozen wordt voor afvoer middels infiltratie in de bodem.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.
- heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.
- geeft op een eenvoudige wijze te aller tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.
- word aangemerkt als overstromingsgevoelig als bedoeld in NEN3215, met name vanwege (tijdelijke) overloop/aansluiting op een openbaar vuilwaterriool. Een infiltratiesysteem binnen het erf, met een (tijdelijke) aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (of gemengd stelsel), dient te zijn voorzien van een pomp of een terugstuwbeveiliging in de overstortleiding en een overstortdrempel om te voorkomen dat het infiltratiesysteem vervuild raakt door terugstuw van afvalwater uit het vuilwaterriool (of gemengd stelsel).

#### ***Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:***

*Aanleg van- en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:*

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de algemene voorwaarden rioolaansluiting Gemeente Utrecht – [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering.

#### ***Instructies nieuwe aanleg en aansluiting riolering:***

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceelaansluitleidingen.

Voor de aanleg van-, en aansluiting op perceelaansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

[www.utrecht.nl/](http://www.utrecht.nl/)

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte – BOR behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de

---

<sup>2</sup> Een hemelwaterbergingsvoorziening binnen het perceel heeft immers invloed op de veiligheid, gezondheid, en bruikbaarheid van gebouwen en het open erf.



grens van het erf door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

De wijze waarop leidingwerk in de openbare ruimte wordt aangebracht, dan wel de uitvoering van die voorzieningen voor afvalwater die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht worden ondergebracht, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR).

*Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:*

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en) tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Meer informatie over kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:

[www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/](http://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-rioolaansluiting/)

*Tijdelijk lozen van grondwater:*

Het lozen van grondwater tijdens de bouwfase (lozen van grondwater bij ontwatering) op de openbare (vuilwater-) riolering is niet toegestaan, tenzij het lozen door de gemeente op grond van het [Besluit lozen Buiten Inrichtingen](#) en/of met een maatwerkvoorschrift kan worden toegestaan. Meer informatie is te vinden op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

## Toelichting Bodem WABO 22-44495

### Gegevens:

Locatienaam: Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat  
AA-nummer: AA034408062  
Beoogde gebruik: wonen met tuin, horeca  
Type onderzoek: NEN 5740  
Uitgevoerd door: Rouwmaat  
Rapportnummer: MT.16385  
Rapportagedatum: 25-10-2016  
Eerder onderzoek: nee

### Doelstelling:

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte bodemonderzoek is deze bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Daarbij is getoetst aan de Circulaire bodemsanering 2013. Het doel van deze toetsing is om het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

### Toetsing:



De milieu hygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

### Algemene opmerkingen:

- Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondafvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
- Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.
- Na eventuele sloop van opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen.
- Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het gebiedsplan.

Naam adviseur : mevrouw 5.1.2E  
Datum : 15-3-2023  
Akkoord : JA

## **Toelichting Lucht**

**Naam adviseur:** : 5.1.2E  
**Datum:** : 14-03-2023  
**Akkoord** : NEE

Zie advies van 31-01-2023:

De ruimtelijke onderbouwing moet worden aangepast voor het onderdeel luchtkwaliteit; er moet getoetst worden aan de WHO advieswaarden 2021.

De stikstofdepositie in de bouwfase moet opnieuw berekend worden en de memo moet aangepast worden. Mogelijk moet de stikstofdepositie in de bouw- en realisatiefase opnieuw berekend worden met de nieuwe versie van AERIUS die op 26 januari 2023 beschikbaar komt.

Er is nog geen aangepaste onderbouwing of nieuwe stikstofberekening aangeleverd.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is wat mijn dienst betreft niet akkoord.

Wij verzoeken u het volgende te overwegen c.q. te overleggen:

- Het paaltype welke op het funderingsoverzicht is aan gegeven kan schade en hinder geven aan de omgeving. Wij verzoeken u een trillings- en of lawaaiprognose te overleggen waarbij rekening gehouden is met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden, c.q. een trillingsarm uitvoeringssysteem toe te passen. Tijdens de uitvoering wordt u gehouden aan handhaafinstructie hi01(hinder) en hi02(trillingen).
- De uitgangspunten voor de berekening van de kelder (werkvolgorde, vervormingen, bovenbelasting) moet worden overlegd.
- Als het voorgenomen bouwplan snel moet worden gebouwd raden wij u aan de gegevens die op grond van art. 2.7 lid 1 van de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) later zou mogen indienen, reeds nu te overleggen als aanvulling op de aanvraag.
- De nieuw te maken palen staan te dicht bij de belending. Nader onderzoek nodig naar de funderingswijze van de belendingen.

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

### **Funderingsconstructie:**

#### **Geotechnisch rapport.**

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

#### **Palenplan**

Een tekening betreffende het definitieve palenplan (schaal 1:100) voorzien van:

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paaltype
- het inheinniveau in meters t.o.v. N.A.P.
- paalbelastingen (rekenwaarden)
- detail af te hakken paalkop (steklengte)
- de plaats van de sonderingen
- de belendende bouwwerken
- de palenstaat (met vermelding van afmetingen en wapening).

Berekeningen van de belasting (verticaal en horizontaal) op de palen.

#### **Funderingsstroken, balken en poeren**

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

#### **Grond en waterkerende constructies (o.a kelder)**

Tekeningen betreffende de detaillering van de grond- en waterkerende constructies voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de grond- en waterkerende constructies voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

#### **Bouwconstructies van de bovenbouw:**

##### **Tekeningen**

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldraggers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

##### **Berekeningen**

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

##### **Overige bescheiden**

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

##### **Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden**

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.

- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de Samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.



## Activiteit Inrit / Uitweg

### Overwegingen

De volgende overwegingen en voorschriften zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend voor het realiseren van een inrit/uitweg op het adres aan de Amsterdamsestraatweg 380 in Utrecht. De te realiseren inrit komt uit op de Hyacinthstraat in Utrecht.

Artikel 2:12 APV luidt als volgt:

- Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een handeling te verrichten als is beschreven in artikel 2.2, eerste lid onder e. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:
  - a) de bruikbaarheid van de weg;
  - b) het doelmatig en veilig gebruik van de weg;
  - c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
  - d) de bescherming van groenvoorziening in de gemeente of vanwege strijd met een geldend bestemmingsplan.
- De vergunning als bedoeld in het eerste lid is, in afwijking van artikel 1:5, zaaksgebonden.

Uw aanvraag is om advies voorgelegd aan de gemeentelijke Commissie Beheer, Inrichting en Gebruik (BlnG-commissie). In de BlnG-commissie hebben onder meer zitting de parate diensten en gemeentelijke diensten die met verkeer te maken hebben. De commissie ziet op basis van het toetsingsartikel 2:12 van de APV geen redenen om de vergunning te weigeren.

Van omstandigheden die tot de conclusie zouden moeten leiden dat dit advies onzorgvuldig tot stand is gekomen, onjuist zou zijn of onvolkomenheden zou bevatten is ons niet gebleken. Daarom hebben wij dit advies overgenomen.

### Voorschriften BlnG commissie:

- Inrit uitvoeren met inritelementen (incl. bochttrottoirbanden in plaats van hoektrottoirbanden) en huidige trottoirtegels vervangen door 20x20x8 tegels.

### Voorschriften

- De werkzaamheden voor de wijziging/aanleg van de uitweg, voor zover die ligt op openbare grond, mogen uitsluitend plaatsvinden door de afdeling BORG van Stadsbedrijven. U kunt hierover contact opnemen met de heer 5.1.2E bereikbaar onder telefoonnummer 5.1.2E
- De aanleg van de uitweg gebeurt volgens de eisen die zijn opgenomen in het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte, te raadplegen op [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl).
- Het is niet toegestaan om op eigen initiatief wijzigingen en/of verbeteringen aan te brengen aan de desbetreffende uitweg.
- De kosten voor aanleg en onderhoud zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- De vergunninghouder dient zich te houden aan de aanvullende voorwaarden.

Tenslotte delen wij u mee, dat:

- De gemeente Utrecht in geen enkel geval aansprakelijk is voor enige schade, die het gevolg zou kunnen zijn van gebruikmaking van deze vergunning. Eventuele schade aan gemeente-eigendommen dient door u op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed.
- Wij behouden ons het recht de gestelde voorwaarden te wijzigen en aan te vullen, of wanneer naar onze mening het algemeen belang dit vordert, deze vergunning in te trekken.

### Aanvullende voorschriften:

- Vergunninghouder is verplicht om op haar kosten de ligging, plaats en aard van de krachtens deze vergunning aanwezige voorziening te laten wijzigen, als de gemeente dit voor de uitvoering of wijziging van andere werken nodig heeft. Hierbij is te denken aan: wegaanleg, wegverbetering, leggen van kabels, leidingen of riolering, bouw of wijziging van bouw- en/of waterbouwkundige werken enz.

- Alle schade, die door het gebruikmaken van deze vergunning aan gemeente-eigendommen mocht ontstaan, wordt door de gemeente voor rekening van vergunninghouder hersteld en moet door de vergunninghouder op eerste aanzegging aan de gemeente worden vergoed.
- De gemeente Utrecht aanvaardt aangaande de voorziening geen enkele verantwoordelijkheid. De gemeente Utrecht is in geen enkel opzicht aansprakelijk voor beschadiging of vernieling van de voorziening noch voor de gevolgen die daaruit zouden kunnen voortvloeien; evenmin is zij aansprakelijk als schade zou ontstaan als gevolg van verzakkingen, al dan niet verband houdend met in de grond aanwezige objecten.
- De voorziening moet door vergunninghouder in goede staat worden gehouden. Bij verzuim is de gemeente gerechtigd voor rekening van vergunninghouder al dat nodige te doen dat zij in verband hiermede nodig acht. De door de gemeente gemaakte kosten moeten op eerste aanzegging aan haar door vergunninghouder worden vergoed.
- Vergunninghouder moet te allen tijde gedogen dat door de gemeente of door de nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd op het door de voorziening in beslag genomen of afgesloten gedeelte van de openbare grond.
- Alle aanwijzingen door medewerkers van de Regionale Politie met betrekking tot het hebben en gebruiken van de voorziening te geven aanwijzingen moeten worden opgevolgd. Hiertoe kan behoren dat de Regionale Politie het nodig acht voor de verkeersveiligheid of uit andere hoofde, dat één en ander tijdelijk buiten gebruik gesteld wordt.
- Indien van de vergunningsvoorwaarden wordt afgeweken wordt vergunninghouder geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

## Toelichting Lucht

**Naam adviseur:** : 5.1.2E  
**Datum:** : 30-01-2023  
**Akkoord** : JA

De ontwikkeling maakt de realisatie van 14 woningen mogelijk. Er is advies gevraagd voor het aspect luchtkwaliteit en beoordeling van de aangeleverde stikstofberekening. Beide aspecten worden hieronder behandeld

### Lucht

In de paragraaf luchtkwaliteit is het wettelijke kader goed uitgelegd en is getoetst aan de wettelijke vereisten. Hieruit blijkt dat, op grond van artikel 5.16, lid 1 onder d van de Wet milieubeheer, gesteld kan worden dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

In het coalitieakkoord 2022-2026 staat dat we streven naar het bereiken van de WHO-advieswaarden 2021. In dit kader en in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk om in ruimtelijke onderbouwingen niet alleen te toetsen aan de wettelijke grenswaarden, maar ook aan de WHO-advieswaarden. De ruimtelijke onderbouwing moet hierop aangepast worden.

### Stikstofdepositie

De uitgangspunten die zijn gebruikt in de berekeningen voor de gebruiksfase zijn akkoord. Uit de berekeningen blijkt dat er geen stikstofdepositie optreedt op Natura2000-gebieden door de gebruiksfase.

De berekening voor de bouwfase is niet akkoord. Zowel het ingevoerde dieselgebruik als het totaal aantal uren, lijkt ons aan de lage kant (14 uur om 14 appartementen te bouwen lijkt niet realistisch). Volgens kengetallen die wij bij de gemeente hanteren zal het bouwrijp maken en de bouw van 14 appartementen ca. 200 uur in beslag nemen. Wij hanteren een gemiddeld brandstofgebruik van 29,25 l/uur. In de berekening voor de bouwfase moet het dieserverbruik en het totaal aantal uren aangepast worden óf er moet nader onderbouwd worden waarom de gebruikte gegevens in het onderzoek toch wel goed zijn.

Op 26 januari 2023 komt er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar. Op de website van AERIUS wordt aangeraden om voor alle lopende projecten een nieuwe stikstofberekening te doen met deze nieuwe versie. Ze kunnen namelijk niet garanderen dat er geen verschillen optreden tussen de resultaten van oudere versies en de versie van 26 januari. Binnen de gemeente Utrecht hebben we afgesproken dat voor de vergunningaanvragen waarbij vóór 26 januari de vergunning wordt verleend, de oude versie van AERIUS gebruikt kan worden. Als de vergunning ná 26 januari wordt verleend, moet de stikstofberekening opnieuw worden uitgevoerd in de nieuwe versie van AERIUS. Dit geldt voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase.

### Conclusie

Op grond van artikel 5.16, lid 1 onder d van de Wet milieubeheer kan gesteld worden dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. De

ruimtelijke onderbouwing moet nog wel aangepast worden, er moet getoetst worden aan de WHO advieswaarden 2021.

De stikstofdepositie in de bouwfase moet opnieuw berekend worden en de memo moet aangepast worden. Mogelijk moet de stikstofdepositie in de bouw- en realisatiefase opnieuw berekend worden met de nieuwe versie van AERIUS die op 26 januari 2023 beschikbaar komt.

## Toelichting Bodem WABO 22-44495

### Gegevens:

Locatienaam: Amsterdamsestraatweg 380  
AA-nummer: AA034408062  
Beoogde gebruik: Horeca, Wonen met tuin  
Type onderzoek: NEN 5740  
Uitgevoerd door: Rouwmaat  
Rapportnummer: MT.16385  
Rapportagedatum: 25-10-2016  
Eerder onderzoek: nee

### Doelstelling:

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte bodemonderzoek is deze bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Daarbij is getoetst aan de Circulaire bodemsanering 2013. Het doel van deze toetsing is om het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

### Toetsing:



De milieu hygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

### Algemene opmerkingen:

- Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondaafvoer is aanvullend monsternamen en onderzoek noodzakelijk.
- Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.
- Na eventuele sloop van opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen.
- Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het gebiedsplan.

Naam adviseur : mevrouw 5.1.2E  
Datum : 19-1-2023  
Akkoord : JA

- De situatietekening is onvolledig:
  - de bereikbaarheid, de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen ontbreekt.
- De maatvoering is onvolledig aangegeven
  - hoogte borstwering en hekwerken in gevelaanzichten en details
  - volledige maatvoering nieuwe hekwerken entree Amsterdamsestraatweg
  - Doorsnede lijnen verduidelijken in alle plattegronden
  - nr. / BVO / GO van alle woningen in plattegronden ontbreekt
- Aanzicht / doorsnede linker zijgevels W5, hekwerk, W3 ontbreekt
- De detaillering van trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen (inclusief hekwerken) is niet aangegeven.
- Details aansluiting fundering, gevels en dak op burens / belendende bebouwing ontbreekt
- Tekening speedcate
- Constructie opbouw / materialen en Rc waarden in alle details
- 2 cm detail woningen beganegrond
- Rapport Brandveiligheid ontbreekt
- De geregistreerde Beng berekeningen ontbreken
- De GPR/MPG berekeningen
- Het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren zijn niet of onvolledig aangegeven\*.
- Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, nader gespecificeerd in een Utrechts Bouwveiligheidsplan. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de Toolbox bouwhinder op onze website [www.utrecht.nl/toolboxbouwhinder](http://www.utrecht.nl/toolboxbouwhinder). Hier vindt u de checklist Utrechts Bouwveiligheidsplan.



### **Ontbrekende gegevens Wabo activiteit Bouw, leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren**

Essentiële gegevens ontbreken met betrekking tot het leidingplan voor riolering en/of hemelwaterafvoeren, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit Omgevingsrecht (Bor) hoofdstuk 4. Deze gegevens zijn noodzakelijk om, vanwege de aard of omvang van de aanvraag, een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag aan Bouwbesluit artikel 6.15 t/m 6.18 mogelijk te maken.

Vanwege de toetsing aan artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit en de Wet Milieubeheer/Waterwet moet de aanvraag op het volgende punt worden aangevuld of toegelicht:

- Het leidingplan (al dan niet op hoofdlijnen/in principe weergave) van de gebouw- en terreinriolering binnen het perceel voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, tussen lozingstoestellen en de grens van het erf. Let op: dit leidingplan dient in overeenstemming te zijn met hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing.
- Het leidingplan voorzien van de (voorgenomen) plaats, aanlegdiepte (ten opzichte van maaiveld of N.A.P.) en diameter van de leiding(en) ter plaatse van de grens van het erf.
- Bij overstromingsgevoelige lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau aantonen dat wordt voldaan aan art. 4.1.4 van NEN 3215-2018 (toepassen rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging)
- De locaties van de uitmondingen van de ontspanningsleidingen (leiding tussen de standleiding en de buitenlucht boven het dak volgens NEN3215-2018).
- Een beschrijving van de verwerking van hemelwater binnen het erf of in de directe nabijheid daarvan en anders is dan op of via de openbare riolering (bufferputten, infiltratievoorzieningen, polderdaken, lozen over maaiveld o.i.d.)
- Het volledige leidingverloop van terreinafwatering (kolken, lijngoten e.d.) binnen het perceel.

Voor algemene informatie over de gevraagde gegevens van riolering:

Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven, afdeling 5.1.2E Ruimte (BOR)

mail: 5.1.2E@utrecht.nl

Tekeningen van openbare riolering zijn desgewenst op te vragen bij het Online loket van de gemeente Utrecht: <https://pki.utrecht.nl/Loket>

*(tekeningen van openbare riolering kunnen worden gebruikt voor het in kaart brengen van bestaande of nieuwe aansluitmogelijkheden van het bouwwerk op openbare voorzieningen voor afvalwater)*

**Van:** 5.1.2E  
**Verzonden:** dinsdag 4 juli 2023 15:45  
**Aan:** 5.1.2E @zecc.nl  
**CC:** 5.1.2E @provincie-utrecht.nl  
**Onderwerp:** HZ\_WABO-22-20877 het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren, onderzoek vleermuizen

Geachte heer 5.1.2E 5.1.2E

Naar aanleiding van het telefoongesprek wat ik deze middag met u had bericht ik u het volgende:

Op dit moment wordt in opdracht van u een nader onderzoek naar vleermuizen gedaan. Nadat het onderzoek afgerond is (wordt in het komende najaar verwacht) kan bepaald worden of er een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is of niet. Indien er een ontheffing nodig is kan deze ontheffing door u bij de provincie Utrecht aangevraagd worden, of kan deze in de Omgevingsvergunning opgenomen worden nadat de gemeente een Verklaring van geen bedenkingen van de provincie ontvangen heeft.

Totdat het nadere onderzoek klaar is en ingediend is kan de aanvraag Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan niet afgehandeld worden. Het staat immers niet vast dat er geen beschermde waarden aangetast worden, en daarmee is een goede ruimtelijke ordening onvoldoende aangetoond.

De eerder bij de provincie ingediende aanvraag voor ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kunt u intrekken zonder dat het nu gevolgen heeft voor de aanvraag Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, omdat duidelijk is dat het benodigde onderzoek uitgevoerd word. Het is duidelijk waar het dossier op wacht en er is op basis van concrete informatie voortgang in het dossier te verwachten. Maar als aan het eind van het jaar voortgang uitblijft kan de gemeente wel tot afronding van het dossier over gaan.

Vergunningverlener Omgevingsvergunningen



T 030 - 28 64037  
5.1.2E @utrecht.nl  
www.utrecht.nl  
Gemeente Utrecht  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving - Vergunningen  
Stadsplateau 1  
ma-di-do-vr

**Van:** 5.1.2E  
**Verzonden:** maandag 9 januari 2023 10:59  
**Aan:** 5.1.2E  
**Onderwerp:** In behandeling nemen aanvraag Amsterdamsestraatweg 380 te Utrecht (HZ\_WABO-22-20877)

---

Geachte heer 5.1.2E 5.1.2E

Op 22 december 2022 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacintstraat te Utrecht voldoet nu aan de indieningsvereisten en is in behandeling genomen.

Dit betekent dat wij uiterlijk op 20 februari 2023 een beslissing nemen. In bepaalde gevallen kan deze datum nog veranderen. Als dat zo is, dan krijgt u hierover schriftelijk bericht.

### Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer 5.1.2E  
telefoonnummer: 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl).

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

#### **Gemeente Utrecht**

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)

**From:** "5.1.2E"  
**Sent:** Mon, 9 Jan 2023 11:59:26 +0200  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@5.1.2E>  
**Subject:** In behandeling nemen aanvraag Amsterdamsestraatweg 380 te Utrecht (HZ\_WABO-22-20877)

---

Geachte heer 5.1.2E

Op 22 december 2022 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacintstraat te Utrecht voldoet nu aan de indieningsvereisten en is in behandeling genomen.

Dit betekent dat wij uiterlijk op 20 februari 2023 een beslissing nemen. In bepaalde gevallen kan deze datum nog veranderen. Als dat zo is, dan krijgt u hierover schriftelijk bericht.

### Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer 5.1.2E telefoonnummer: 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

### Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)

**From:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@hotmail.com>  
**Sent:** Wed, 11 Jan 2023 19:02:25 +0200  
**To:** "Bekendmakingen" <bekendmakingen@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@hotmail.com>  
**Cc:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@stichtsevecht.nl>  
**Subject:** Aanvraag omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren, Hyacintstraat 33 te Utrecht, HZ\_WABO-22-44495 (tevens HZ\_WABO-22-20877)  
**Attachments:** Bezwaren tegen bouwplannen (11-1-2023).pdf, Fwd\_bomen bouwperceel Hyacintstraat.pdf

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij mijn reactie op de bovengenoemde aanvragen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Van:** 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E Utrecht

5.1.2E @hotmail.com

5.1.2E

**Aan:** Gemeente Utrecht

[bekendmakingen@utrecht.nl](mailto:bekendmakingen@utrecht.nl)

**Betreft:** Bezwaren inzake HZ\_WABO-22-44495 en HZ\_WABO 22 20877

**Datum:** 11 januari 2022

Geachte heer/mevrouw

Er zijn omgevingsvergunningen aangevraagd voor het bebouwen van twee direct naast mijn woning gelegen percelen. Met dit schrijven maak ik alvast meerdere bezwaren tegen deze plannen kenbaar. Mogelijk vul ik deze reactie later nog aan.

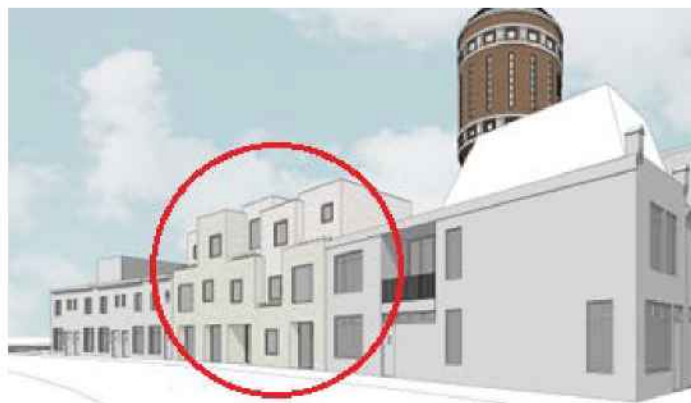
## 1. De bouwplannen

5.1.2E wonen aan de Hyacintstraat 55 te Utrecht (3551GV). Kadastraal is mijn perceel ingeschreven als 5.1.2E. De aanvraag ziet toe op de twee nu nog braakliggende percelen om de watertoren aan de Amsterdamsestraatweg 380 te Utrecht: de nummers 5148 en 5149 in de kadastrale tekening hieronder.



Op 17 juni 2022 is een eerste aanvraag ingediend. Bij de gemeente heeft deze kenmerk **HZ\_WABO-22-20877** gekregen. In de kern bestaan de plannen uit de bouw van veertien kleine huurwoningen in strijd met het huidige bestemmingsplan. Hieronder een tekening met het aanzicht vanaf de Hyacintstraat. De nieuwbouw is omcirkeld.





Op 22 december 2022 is een tweede aanvraag ingediend. Deze aanvraag heeft kenmerk **HZ\_WABO-22-44495** gekregen. Het verschil tussen beide aanvragen is mij niet helemaal duidelijk, maar dit schijnt de tweede fase te betreffen.

## 2. Verwijzingen

Met dit schrijven reageer ik primair op de tweede aanvraag. Bij schrijven d.d. 30 augustus 2022 heb ik al een reactie op de bouwplannen gestuurd. Omdat mijn bezwaren nu grotendeels hetzelfde zijn, verwijs ik kortheidshalve naar die eerdere brief. In het kort komt het erop neer dat er te veel, te hoog 5.1.2E gebouwd zou gaan worden en 5.1.2E

5.1.2E Verder zou vergunningverlening in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en verbod op vooringenomenheid. Ik zal hieronder alleen op nieuwe punten ingaan of eerder gemaakte punten aanvullen.

Hoewel u het vast te vroeg vindt, reageer ik met deze brief ook op de eerste aanvraag. U kunt deze brief als aanvulling op mijn schrijven d.d. 30 augustus 2022 zien.

## 3. Aanvulling bezwaren

- A. Verlening van de vergunning zou voor ons en buurtbewoners nadelige gevolgen hebben. Onze belangen moeten bij de besluitvorming betrokken worden en de nadelige gevolgen mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de gediende doelen. Recente rechtsvorming en jurisprudentie – onder andere ECLI:NL:RVS:2022:285 – dienen bij de beoordeling betrokken te worden. Het noodzakelijkheids-/subsidiariteitsvereiste brengen in dat kader volgens mij mee dat minder ingrijpende alternatieven expliciet bij de beoordeling en motivering van een besluit betrokken worden. Daaronder valt in ieder geval de optie om elders sneller en meer woningenbouw toe te staan om aan de woningbehoefte te voldoen (de polder Rijnenburg bijvoorbeeld). Als de gemeente bebouwing van een grote lege polder vertraagd en beperkt, moet goed uitgelegd worden waarom de percelen bij ons in de buurt volgepropt worden. Ook moet de optie om minder, minder hoge en minder kleine woningen te bouwen bij de afweging betrokken worden. Drie eengezinswoningen met één verdieping in de lijn van mijn woning en de woning van mijn burens zouden al een stuk beter in de straat passen en minder nadelige gevolgen hebben. Bebouwing binnen de huidige kaders zou nog minder bezwaarlijk zijn.
- B. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 december 2022 wordt vermeld dat een tweede bouwlaag een "vereiste" is "om tot een economische uitvoerbaarheid van het plan te komen".

Dit is onzin. Het is evident dat het lonend is om drie eengezinswoningen met één verdieping te bouwen op braakliggende grond in Utrecht. Ook de bouw van één woonlaag zal nog geld opleveren. Voor de zekerheid benadruk ik hierbij nog een keer dat de plannen niet zien op de watertoren zelf. Die is al gerenoveerd en het is niet aan de gemeente om die renovatie achteraf met bezwarende vergunningverlening als het ware te subsidiëren. Dat de financiële belangen van de aanvrager meewegen is duidelijk maar de geciteerde claim is eigenlijk belachelijk.

C. De vooringenomenheid van de gemeente blijkt in aanvulling op wat ik eerder schreef ook uit het volgende:

- De ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 december 2022: *"De gemeente staat positief tegenover het voornemen en wil in principe medewerking verlenen aan het planologisch mogelijk maken van de situatie. De gemeente Utrecht is voornemens om voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Bij deze aanvraag moet sprake zijn van een goede onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin."* De onderbouwing is er nog niet, maar de gemeente is al wel positief en is voornemens een nieuw bestemmingsplan op te stellen.
- De ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 december 2022: *"Om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen en om tot een economische uitvoerbaarheid van het plan te komen is het realiseren van een 2e verdieping een vereiste. Initiatiefnemer wordt hierbij gesteund door de gemeente in de vorm van de ruimtelijke inpassing en de maatschappelijke relevantie om tot een aantal nieuwe wooneenheden te komen."* Steun van de gemeente is er al voordat derden-belanghebbenden hebben kunnen reageren.
- Een e-mail d.d. 14 december 2022 van een gemeentelijke projectleider aan 5.1.2E (zie bijlage). Het gaat over de herplant van gekapte bomen. De projectleider schrijft *"Er wordt een nieuwe inrit gemaakt"* en voegt daarbij een tekening waarop de geplande bebouwing al is ingetekend. De projectleider gaat er dus al vanuit dat de bebouwing er komt en past zijn planning erop aan. Er wordt geen voorbehoud gemaakt.

## Afsluiting

Hopelijk betreft u deze bezwaren bij de voorbereiding van het besluit en komt u tot de conclusie dat de aanvraag moet worden afgewezen. Ik ben telefonisch en per e-mail bereikbaar als u nadere vragen heeft.

Met vriendelijke groet,



5.1.2E



**Fwd: bomen bouwperceel Hyacintstraat**

5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>

Wo 11-1-2023 11:28

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

Hierbij de schriftelijke correspondentie over de bomen.

Tussendoor hebben nog twee telefoontjes plaatsgevonden, dus als er gaten in de informatie hieronder zit, dat komt daardoor.

Ik hoor het wel als je er meer over wil weten!

----- Forwarded message -----

Van: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>

Date: vr 16 dec. 2022 om 13:28

Subject: Re: bomen bouwperceel Hyacintstraat

To: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Beste 5.1.2E

Dat zou natuurlijk fantastisch zijn, twee extra bomen op de Hyacintstraat.

En mooie beplanting in de nieuwe boomspiegels zou het helemaal compleet maken :-)

Zou je mij aub op de hoogte kunnen houden of dit gaat lukken?

Inderdaad is er afgelopen woensdag een boompje geplant in het plantsoen.

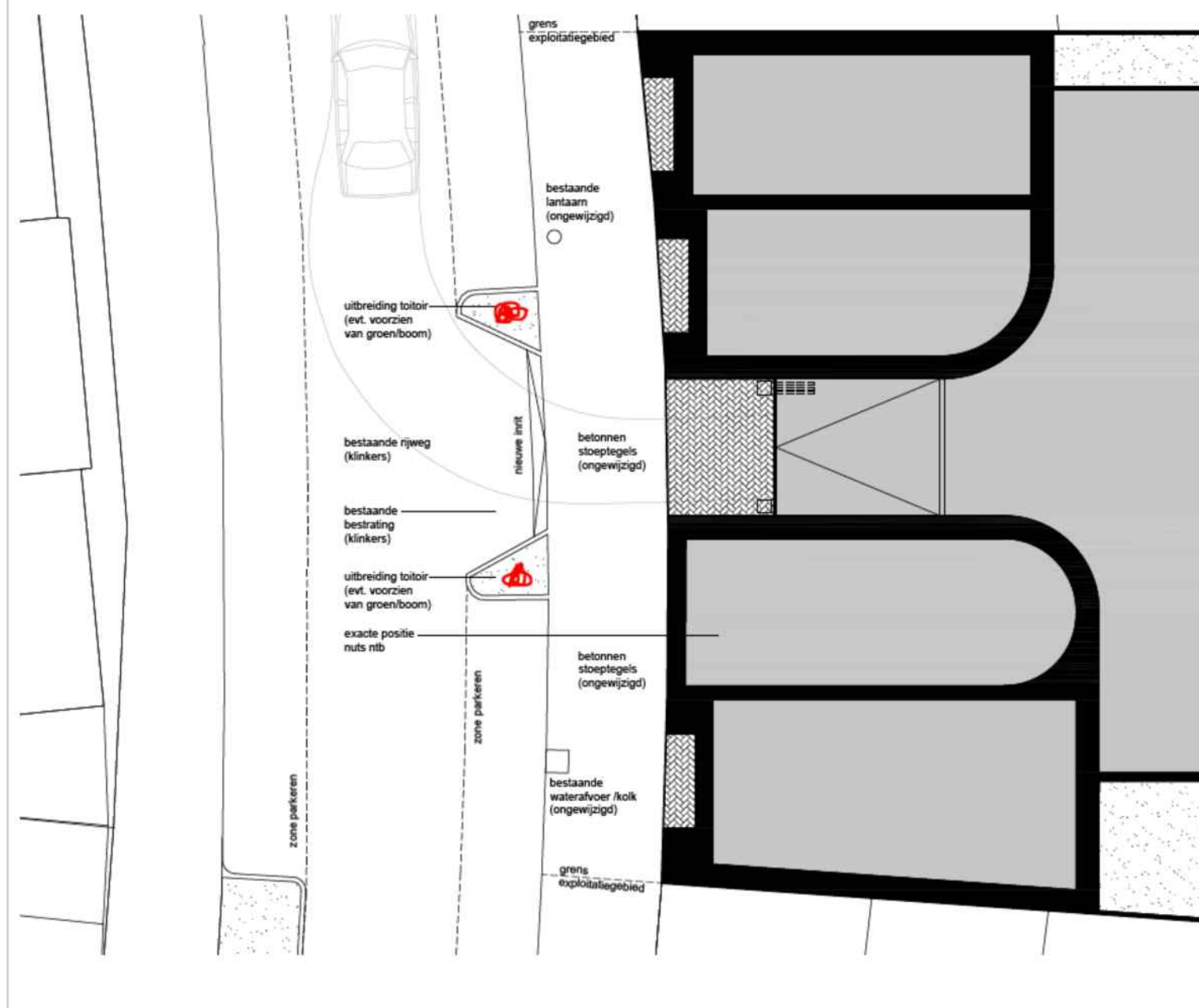
Fijn dat er dan nog een tweede bij komt - dan is er eindelijk gecorrigeerd voor de oorspronkelijke situatie van twee bomen.

5.1.2E

Op wo 14 dec. 2022 om 12:10 schreef 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>:

Hoi 5.1.2E

Van 5.1.2E heb ik begrepen dat er inmiddels 1 boom gecompenseerd is op het Anemoonplantsoentje. Er is ook een struik verwijderd en op die plek ga ik nog een tweede boom laten plaatsen, maar dat zal pas in het voorjaar kunnen in verband met het plantseizoen. Verder onderzoeken we nu samen met de architect of de 2 te compenseren bomen in het bouwplan zelf gecompenseerd kunnen worden. Er wordt namelijk een nieuwe inrit gemaakt en die zou geflankeerd kunnen worden door 2 bomen op de koppen, zie onderstaande tekening. Hopelijk zitten er geen kabels en leidingen in de weg en kunnen we zo de bomen in de directe omgeving compenseren.



Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Projectmanager

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Werken met de Stad (4)

Stadsplateau 1

9e etage Noord

Maandag t/m donderdag



**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>

**Verzonden:** woensdag 30 november 2022 11:14

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** Re: bomen bouwperceel Hyacintstraat

Beste 5.1.2E

Ik zou op de hoogte worden gehouden over de herplaatsing van de bomen op het perceel aan de Hyacintstraat. Helaas heb ik niets meer van je vernomen.

In de Omgevingsberichten heb ik daarna gelezen dat er een afgehandelde vergunning was voor herplaatsing van de twee bomen op de Ambachtsweg, zie <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2022-54294/1/bijlage/exb-2022-54294.pdf>.

Tot mijn schrik zijn er op dit moment twee mannen met grote elektrische zagen de twee bomen volledig aan het kappen, zie bijlage voor de foto.

De mannen gaven aan dat de bomen worden gerooid. Er is dus helemaal geen sprake van herplant!

Kun je aub toelichten waarom ze worden gerooid en waarom hier geen vergunning voor is aangevraagd? Ik ben hier erg boos over.

Groet,

5.1.2E

5.1.2E

Op di 16 aug. 2022 om 10:03 schreef 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>:

Hoi 5.1.2E

Je kan met mij contact houden over het voorstel van de initiatiefnemer. Dit voorstel wordt aan het dossier van de vergunningsaanvraag toegevoegd, maar is dan heel omslachtig om het vervolgens via de officiële kanalen op te vragen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Projectmanager

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte





---

**Van:** [redacted] <[redacted]@gmail.com>  
**Verzonden:** maandag 15 augustus 2022 14:57  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Re: bomen bouwperceel Hyacintstraat

Beste [redacted]

Dank voor je positieve reactie.

Kan ik zelf ergens bijhouden welke plek de aanvrager voorstelt?

Hopelijk is dat wel op/rondom het terrein, gezien de straat (en wijk) al enorm versteend is en het zonde zou zijn als er nog meer groen verdwijnt.

Groet, Marjolein

Op ma 15 aug. 2022 om 14:38 schreef [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>:

Hoi [redacted]

Dank voor je mail en leuk ook dat je hierover wil meedenken!

De aanvraag voor de kapvergunning is in behandeling bij een collega en de status is dat het voorgestelde compensatieplan (2 bomen op eigen terrein) niet akkoord is. De bomen hebben op die plek aan de voorzijde van de watertoren te weinig groeipotentie. Het is nu aan de aanvrager om met een aangepast voorstel te komen. Er zit een bepaalde volgordelijkheid in de mogelijkheid om te compenseren. Voordat gemeenteground in aanmerking komt, is het nog mogelijk dat de initiatiefnemer een eigen terrein voorstelt waar de compensatie kan plaatsvinden. Het is nu even afwachten waar de aanvrager mee komt, maar ik vind de suggestie voor het plantsoen aan de Anemoonstraat heel interessant.

Laten we daarom even contact houden de komende tijd, goed?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager



5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>**Verzonden:** maandag 15 augustus 2022 12:58**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>**Onderwerp:** bomen bouwperceel Hyacintstraat

Beste 5.1.2E

Onlangs zag ik de vergunningsaanvraag voor de kap van twee bomen op het braakliggende perceel aan de Hyacintstraat.

Mocht dit doorgaan, dan zouden de bomen wellicht herplaatst kunnen worden aan het plantsoen in de Anemoonstraat (letterlijk om de hoek).

Daar zijn drie jaar geleden twee bomen gekapt en dit jaar komen er nieuwe voor in de plaats.

Vaak zijn dat van die kleine bomen die geen schaduw geven, maar als de iep en de prunus van het bouwterrein daar zouden kunnen worden herplant zou dat geweldig zijn.

Weet jij met wie ik contact kan opnemen hierover?

Ik heb geen verstand van bomen maar probeer mij sterk te maken voor een groene en leefbare buurt, vandaar dat ik deze mogelijkheid

graag wil verkennen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

**From:** "5.1,2E"  
**Sent:** Mon, 16 Jan 2023 12:06:21 +0200  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@5.1,2E>  
**Subject:** Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht (HZ\_WABO-22-44495)

---

Geachte heer 5.1,2E 5.1,2E

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de adressen Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht is nog niet volledig en voldoet daardoor niet aan de indieningsvereisten. De beslistermijn is daarom onderbroken waardoor de afhandeling wordt vertraagd. De onderbreking start op de dag na de verzenddatum van deze mail en stopt als de aanvullende gegevens bij ons binnen zijn.

### **Aanvullen aanvraag**

Lees hieronder welke gegevens u nog moet aanleveren. Hierbij is het volgende belangrijk:

- binnen 4 weken na de verzenddatum van deze mail moeten de gegevens bij ons binnen zijn
- zijn de juiste gegevens niet op tijd binnen, dan wordt uw aanvraag niet verder behandeld
- na ontvangst van een aanvulling kijken wij of uw aanvraag volledig is. Zijn op dat moment niet alle gevraagde stukken binnen, dan wijzen wij uw aanvraag af. Daarom is het belangrijk dat u duidelijk aangeeft dat er nog stukken volgen als u niet alles in één keer toestuurt.
- U moet de gevraagde gegevens toesturen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- De situatietekening is onvolledig:
  - de bereikbaarheid, de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen ontbreekt.
- De maatvoering is onvolledig aangegeven
  - hoogte borstwering en hekwerken in gevelaanzichten en details
  - volledige maatvoering nieuwe hekwerken entree Amsterdamsestraatweg
  - Doorsnede lijnen verduidelijken in alle plattegronden
  - nr. / BVO / GO van alle woningen in plattegronden ontbreekt
- Aanzicht / doorsnede linker zijgevels W5, hekwerk, W3 ontbreekt
- De detaillering van trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen (inclusief hekwerken) is niet aangegeven.
- Details aansluiting fundering, gevels en dak op burens / belendende bebouwing ontbreekt
- Tekening speedcate
- Constructie opbouw / materialen en Rc waarden in alle details
- 2 cm detail woningen beganegrond
- Rapport Brandveiligheid ontbreekt
- De geregistreerde Beng berekeningen ontbreken
- De GPR/MPG berekeningen
- Het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren zijn niet of onvolledig aangegeven\*.
- Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, nader gespecificeerd in een Utrechts Bouwveiligheidsplan. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de Toolbox bouwhinder op onze website [www.utrecht.nl/toolboxbouwhinder](http://www.utrecht.nl/toolboxbouwhinder). Hier vindt u de checklist Utrechts Bouwveiligheidsplan.

### **Ontbrekende gegevens Wabo activiteit Bouw, leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren**

Essentiële gegevens ontbreken met betrekking tot het leidingplan voor riolering en/of hemelwaterafvoeren, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit Omgevingsrecht (Bor) hoofdstuk 4. Deze gegevens zijn noodzakelijk om, vanwege de aard of omvang van de aanvraag, een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag aan Bouwbesluit artikel 6.15 t/m 6.18 mogelijk te maken.

Vanwege de toetsing aan artikel 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit en de Wet Milieubeheer/Waterwet moet de aanvraag op het volgende punt worden aangevuld of toegelicht:

- Het leidingplan (al dan niet op hoofdlijnen/in principe weergave) van de gebouw- en terreinriolering binnen het perceel voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, tussen lozingstoestellen en de grens van het erf. Let op: dit leidingplan dient in overeenstemming te zijn met hoofdstuk 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing.
- Het leidingplan voorzien van de (voorgenomen) plaats, aanlegdiepte (ten opzichte van maaiveld of N.A.P.) en diameter van de leiding(en) ter plaatse van de grens van het erf.
- Bij overstromingsgevoelige lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau aantonen dat wordt voldaan aan art. 4.1.4 van NEN 3215-2018 (toepassen rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging)
- De locaties van de uitmondingen van de ontspanningsleidingen (leiding tussen de standleiding en de buitenlucht boven het dak volgens NEN3215-2018).
- Een beschrijving van de verwerking van hemelwater binnen het erf of in de directe nabijheid daarvan en anders is dan op of via de openbare riolering (bufferputten, infiltratievoorzieningen, polderdaken, lozen over maaiveld o.i.d.)
- Het volledige leidingverloop van terreinafwatering (kolken, lijngoten e.d.) binnen het perceel.

Voor algemene informatie over de gevraagde gegevens van riolering:

Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven, afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR)

mail: 5.1.2E@utrecht.nl

Tekeningen van openbare riolering zijn desgewenst op te vragen bij het Online loket van de gemeente Utrecht:

<https://pki.utrecht.nl/Loket>

*(tekeningen van openbare riolering kunnen worden gebruikt voor het in kaart brengen van bestaande of nieuwe aansluitmogelijkheden van het bouwwerk op openbare voorzieningen voor afvalwater)*

### Kosten

Als wij uw aanvraag niet verder kunnen behandelen dan moet u € 157,35 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

### Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer 5.1.2E telefoonnummer:

5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

**Gemeente Utrecht**

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Telefoon** 5.1.2E

**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>  
**Sent:** Fri, 20 Jan 2023 15:21:47 +0200  
**To:** "Bekendmakingen" <bekendmakingen@utrecht.nl>  
**Subject:** zienswijze HZ\_WABO-22-44495 ; (nb: betreft Amsterdamsestraatweg 380-Hyacintstraat, bouwen van woningen op terrein van de watertoren)

Beste medewerker,

Hierbij onze zienswijze bij HZ\_WABO-22-44495, het plan voor nieuwbouw bij de Watertoren aan de Hyacintstraat 33.

Ik ontvang graag een bevestiging van goede ontvangst en verwerking, gezien het huisnummer niet juist kan zijn – Hyacintstraat 33 is een bestaand huis 200 meter verderop.

Groet, 5.1.2E

Aan:  
Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Utrecht

20 januari 2023

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren, Hyacintstraat 33 te Utrecht

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, Hyacintstraat 33 te Utrecht, die op 30 december 2022 ter inzage is gelegd.

Wij zijn bekend met de woningnood in Utrecht en het hele land. Daarom begrijpen en ondersteunen wij het plan om nieuwe woningen te bouwen op het leegstaande perceel Het oorspronkelijke plan voor drie eengezinswoningen vonden wij acceptabel (mits slechts twee woonlagen), maar het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar.

Als bewoners van de Hyacintstraat maken wij ons grote zorgen wanneer dit voorstel wordt gerealiseerd, om de volgende redenen:

#### 1. Geluidsoverlast

Het bouwblok van de Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd, waarbij geluiden in de binnentuinen door het hele blok galmen. Wanneer er bijvoorbeeld een feestje gaande is in een tuin aan de Korenbloemstraat, hebben ook wij als bewoners van Hyacintstraat 17, dus 80 meter verderop, daar geluidsoverlast van – zelfs met de ramen (dubbele beglazing) gesloten. Veel bewoners van dit blok wonen hier al lang en houden rekening met elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de soortgelijke studio's aan de Anemoonstraat, waarbij door de hoge huur en het kleine woonoppervlak veel verloop is en de huurders geen binding hebben met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluids)overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt gebeld. Indien er nog veertien van zulke woningen/terrassen aan dit blok worden toegevoegd, zal de geluidsoverlast nog meer toenemen waardoor het prettige leefklimaat nog meer wordt bedreigd.

#### 2. Hoogte en gelijkheidsbeginsel

In het bestemmingsplan van dit woonblok is een tweede bouwlaag niet toegestaan. Vergunningaanvragen

voor een tweede verdieping zijn in 2006 en 2007 geweigerd met als argument het letterlijke citaat: “ongunstige gevolgen voor licht- en luchttoetreding in het binnenterrein”. Als het voorstel voor de toevoeging van een tweede bouwlaag destijds als ongewenst werd gezien en dus afgewezen, zien wij niet in waarom een volledige bebouwing van het perceel plus een tweede bouwlaag in 2023 wél als gewenst wordt gezien – om de hierboven genoemde reden, maar ook omdat hittestress alleen maar is toegenomen.

### 3. Parkeerdruk

Sinds de invoering van betaald parkeren in deelgebied 1 van de Bloemenbuurt (november 2021) is de parkeerdruk in de Hyacintstraat explosief toegenomen. 's Avonds zijn wij genoodzaakt rondjes door de wijk te rijden vooraleer wij een parkeerplek hebben gevonden – vaak 3 of 4 straten verderop. Duidelijk is dat de huidige plannen veel extra parkeerdruk op zullen leveren op en rondom de Hyacintstraat. De geplande parkeergarage voor 5 individuele plekken + 1 deelauto is alleen bestemd voor de bewoners van de Watertoren en de studio's (3 van de Watertoren plus 14 bewoners van de studio's). Daarbij komt dat er voor de inrit van de parkeergarage en aangrenzende boom/plantvakken nog minstens twee openbare parkeerplekken verdwijnen. Zelfs al zou slechts de helft van de nieuwe huurders een auto hebben, dan zouden er dus minstens vijf auto's bijkomen die structureel een parkeerplek zoeken in de wijk.

### 3. Gebrek aan inspraak en communicatie

Het heeft ons verbaasd dat bewoners niet actief zijn geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kregen enkele bewoners een briefje van de eigenaar in de bus *zonder afzender*, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Veel bewoners hebben de brief overigens niet ontvangen. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend: tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Ik heb een rondje langs alle omwonden gedaan (Hyacintstraat, Korenbloemstraat, Amsterdamsestraatweg). Op drie bewoners na hadden allen geen idee dat dit plan is gewijzigd naar 14 huurstudio's, want zij dachten op basis van de voornoemde website dat er drie eengezinswoningen zouden komen.

Het project heeft een eigen projectleider van de gemeente, de plannen zijn in dialoog met hem en de stedenbouwkundige en de commissie Welstand ontwikkeld. Het past daarom niet dat de gemeente alleen communiceert met de eigenaar, en niet óók de buurtbewoners heeft betrokken bij deze plannen.

### 4. Zorgvuldige afweging

Wij verzoeken u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van de locatie Hyacintstraat 33 heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en twee bouwlagen enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is wat ons en hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen.

Indien u dit overweegt, komt u volgens ons tot de conclusie dat van ons niet gevraagd kan worden om – met het verlies van woongenot – bij de ontwikkeling van 14 huurstudio's en terrassen op twee bouwlagen te accepteren dat voor eenieder geldende (bouw)normen veronachtzaamd worden.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp. Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent. Daarom verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp gewijzigd vast te stellen, namelijk door het aanvankelijke plan voor drie koopwoningen (met één enkele bouwlaag) verder te ontwikkelen zodat er plek komt voor gezinnen die een mooie woonplek zoeken voor de lange termijn, in een sfeervolle buurt waarin iedereen elkaar goed kent.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,



5.1.2E & 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E Utrecht

**From:** "5.1,2E"  
**Sent:** Thu, 26 Jan 2023 13:26:37 +0200  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Verslag TT fase 2 Watertoren ASW

Hoi 5.1,2E

Probeerde je net te bellen om even het advies van het TT op het plan voor de 2<sup>e</sup> fase Watertoren ASW te bespreken. Met name wat we nou precies moeten met de opmerkingen over woonkwaliteit. Heb je vandaag even tijd om te bellen? Ben ook benieuwd welke adviezen jij nog nodig hebt en of ik nog iets kan betekenen.

HZ\_WABO-22-20877  
Amsterdamsestraatweg 380

het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren

STeM: Aanhouden.

EZ: Geen advies nodig.

Mobiliteit: Akkoord.

MiDu: Deelzaak geluid nodig voor toetsing akoestisch onderzoek (is aangeleverd in RO). En als de berekeningen goed zijn moet het ontwerp gecontroleerd worden (o.a. op aanwezigheid van luwe gevels). Maar dit gaat alleen over de nieuwe woningen (het planologisch strijdige deel) én niet over de woningen in de watertoren (niet strijdige deel). Hoewel voor de watertoren al Hogere Waarden zijn verleend, maar er moet wel nog aangetoond worden dat ze voldoen aan het geluidbeleid zoals eerder al is aangegeven. Kortom deelzaak geluid nodig.

Deelzaak externe veiligheid nodig voor toetsing onderbouwing. In de onderbouwing dient in te worden gegaan op bereikbaarheid voor hulpdiensten en dient de VRU in gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Eventuele mechanische ventilatie dient afsluitbaar te worden uitgevoerd.

Quick scan 2016 niet meer actueel. Verhard terrein met enkele bomen. Bomen verwijderen buiten broedseizoen of na broedvogelscan. Quick scan noodzakelijk naar daken en gevels naastgelegen panden waar tegenaan gebouwd wordt, o.a. naar aanwezigheid mogelijke vleermuisverblijfplaatsen. Is niet aangeleverd.

Bodemonderzoek nodig, ontbreekt nog. BENG/MPG nodig, ontbreekt nog.

Aangeleverd AERIUS-berekening niet akkoord, oude versie en aanlegfase ontbreekt. Aanleveren nieuwste versie AERIUS (26 januari 2023). NIBM-toets ontbreekt ook nog.

VG: Aanhouden.

STeM: Vanwege de vakantie van een collega laat het advies nog even op zicht wachten. Vermoedelijk tot volgende week.

MiDu: Er zijn deelzaken uitgezet, voor groen, bodem en lucht (AERIUS-berekening). Groen en Ecologie niet akkoord, nader onderzoek naar vleermuizen nodig. Stikstof ook nog niet akkoord.

VG: Aanhouden.

VGO: Aanhouden.

STeM: Aanhouden.

MiDu: Aanhouden.

VG: Aanhouden.

VGO: Aanhouden voor aanleveren stukken.

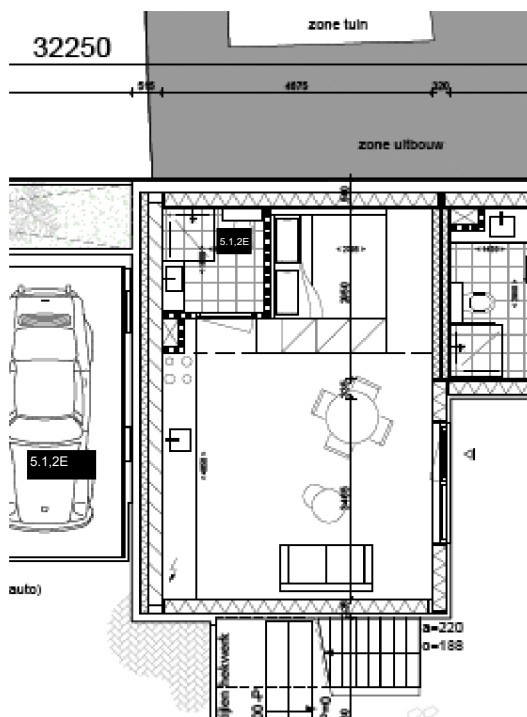
MiDu:

- Bodem: Akkoord, bodemonderzoek aangeleverd en beoordeeld.
- Externe veiligheid: **Niet akkoord**, RO paragraaf externe veiligheid onvoldoende.
- Stikstof en Lucht: **Aanhouden**. Nieuwe deelzaak staat uit.

STeM: Aanhouden.

VG: Node akkoord. Wij blijven aanmerkingen hebben op de kwaliteit en leefbaarheid van dit plan. Onderstaande lijst van aandachtspunten is eerder in gremia als het Gebiedsteam en het Toetsteam aangedragen en nog steeds van toepassing.

- Woningen zijn erg klein met weinig leefruimte.
- Mede door het grote woonvolume is vergroening van het terrein minimaal. Bovendien, gaat het groen wel groeien op deze zon-arme locatie?
- De auto's worden tussen de woningen gezet. Dit gaat ten kosten van de al beperkte open ruimte tussen de woningen. Ook kunnen de uitlaatgassen lastig weg. Verschillende ramen komen uit op deze ruimte, waardoor dit invloed heeft op de ventilatie/mate waarin mensen een raam open kunnen/willen zetten.
- De daglichttoetreding bij de benedenwoningen wordt mogelijk een probleem. Daarnaast lopen andere mensen vlak langs de woningen waardoor de kans groot is dat mensen hun gordijnen dicht doen. Het idee van een relatie met het binnengebied geldt dan niet meer.
- In het bijzonder vragen wij aandacht voor onderstaande woning. Hier is alleen een raam en voordeur aanwezig, gericht op de watertoren. Dit zal een zeer donkere woning worden.



Aanhouden

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Projectmanager

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte



**From:** "5.1.2E"  
**Sent:** Thu, 26 Jan 2023 14:08:26 +0200  
**To:** "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Verslag TT fase 2 Watertoren ASW

PA ! Morgen lukt mij weer niet (PA) en spreek je dan vast volgende week.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
Projectmanager

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Werken met de Stad (4)  
Stadsplateau 1  
9e etage Noord  
Maandag t/m donderdag



---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** donderdag 26 januari 2023 12:59  
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: Verslag TT fase 2 Watertoren ASW

Hoi 5.1.2E

PA

Met vriendelijke groet,

5.1.2E  
Procesmanager 5.1.2E

5.1.2E  
j. 5.1.2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen  
Stadsplateau 1  
ma t/m donderdag tot 16.00 uur / vrijdagmorgen, woensdag afwezig

Postbus 16200  
3500 CE Utrecht



---

**Van:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Verzonden:** donderdag 26 januari 2023 12:27

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** Verslag TT fase 2 Watertoren ASW

Hoi [redacted]

Probeerde je net te bellen om even het advies van het TT op het plan voor de 2<sup>e</sup> fase Watertoren ASW te bespreken. Met name wat we nou precies moeten met de opmerkingen over woonkwaliteit. Heb je vandaag even tijd om te bellen? Ben ook benieuwd welke adviezen jij nog nodig hebt en of ik nog iets kan betekenen.

HZ\_WABO-22-20877

Amsterdamsestraatweg 380

het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren

STeM: Aanhouden.

EZ: Geen advies nodig.

Mobiliteit: Akkoord.

MiDu: Deelzaak geluid nodig voor toetsing akoestisch onderzoek (is aangeleverd in RO). En als de berekeningen goed zijn moet het ontwerp gecontroleerd worden (o.a. op aanwezigheid van luwe gevels). Maar dit gaat alleen over de nieuwe woningen (het planologisch strijdige deel) én niet over de woningen in de watertoren (niet strijdige deel). Hoewel voor de watertoren al Hogere Waarden zijn verleend, maar er moet wel nog aangetoond worden dat ze voldoen aan het geluidbeleid zoals eerder al is aangegeven. Kortom deelzaak geluid nodig.

Deelzaak externe veiligheid nodig voor toetsing onderbouwing. In de onderbouwing dient in te worden gegaan op bereikbaarheid voor hulpdiensten en dient de VRU in gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Eventuele mechanische ventilatie dient afsluitbaar te worden uitgevoerd.

Quick scan 2016 niet meer actueel. Verhard terrein met enkele bomen. Bomen verwijderen buiten broedseizoen of na broedvogelscan. Quick scan noodzakelijk naar daken en gevels naastgelegen panden waar tegenaan gebouwd wordt, o.a. naar aanwezigheid mogelijke vleermuisverblijfplaatsen. Is niet aangeleverd.



Bodemonderzoek nodig, ontbreekt nog. BENG/MPG nodig, ontbreekt nog.

Aangeleverd AERIUS-berekening niet akkoord, oude versie en aanlegfase ontbreekt. Aanleveren nieuwste versie AERIUS (26 januari 2023). NIBM-toets ontbreekt ook nog.

VG: Aanhouden.

STeM: Vanwege de vakantie van een collega laat het advies nog even op zicht wachten. Vermoedelijk tot volgende week.

MiDu: Er zijn deelzaken uitgezet, voor groen, bodem en lucht (AERIUS-berekening). Groen en Ecologie niet akkoord, nader onderzoek naar vleermuizen nodig. Stikstof ook nog niet akkoord.

VG: Aanhouden.

VGO: Aanhouden.

STeM: Aanhouden.

MiDu: Aanhouden.

VG: Aanhouden.

VGO: Aanhouden voor aanleveren stukken.

MiDu:

- Bodem: Akkoord, bodemonderzoek aangeleverd en beoordeeld.
- Externe veiligheid: **Niet akkoord**, RO paragraaf externe veiligheid onvoldoende.
- Stikstof en Lucht: **Aanhouden**. Nieuwe deelzaak staat uit.

STeM: Aanhouden.

VG: Node akkoord. Wij blijven aanmerkingen hebben op de kwaliteit en leefbaarheid van dit plan. Onderstaande lijst van aandachtspunten is eerder in gremia als het Gebiedsteam en het Toetsteam aangedragen en nog steeds van toepassing.

- Woningen zijn erg klein met weinig leefruimte.
- Mede door het grote woonvolume is vergroening van het terrein minimaal. Bovendien, gaat het groen wel groeien op deze zon-arme locatie?
- De auto's worden tussen de woningen gezet. Dit gaat ten kosten van de al beperkte open ruimte tussen de woningen. Ook kunnen de uitlaatgassen lastig weg. Verschillende ramen komen uit op deze ruimte, waardoor dit invloed heeft op de ventilatie/mate waarin mensen een raam open kunnen/willen zetten.
- De daglichttoetreding bij de benedenwoningen wordt mogelijk een probleem. Daarnaast lopen andere mensen vlak langs de woningen waardoor de kans groot is dat mensen hun gordijnen dicht doen. Het idee van een relatie met het binnengebied geldt dan niet meer.
- In het bijzonder vragen wij aandacht voor onderstaande woning. Hier is alleen een raam en voordeur aanwezig, gericht op de watertoren. Dit zal een zeer donkere woning worden.





# Een zienswijze indienen

Zaaknummer 10891801

Datum:26-01-2023

Tijd:18:13:24

## Uw gegevens

---

### Persoonsgegevens

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Burgerservicenummer | 5.1.2E |
| Aanhef              | 5.1.2E |
| Voorletter(s)       | 5.1.2E |
| Tussenvoegsel(s)    |        |
| Achternaam          | 5.1.2E |

### Adresgegevens

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Straatnaam           | 5.1.2E  |
| Huisnummer           | 5.1.2E  |
| Huisletter           |         |
| Huisnummertoevoeging |         |
| Postcode             | 5.1.2E  |
| Woonplaats           | Utrecht |

### Contactgegevens

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Telefoonnummer | 5.1.2E             |
| E-mailadres    | 5.1.2E@hotmail.com |

### Waartegen zienswijze

---

|                                           |                         |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| Waartegen wilt u een zienswijze indienen? | Een omgevingsvergunning |
|-------------------------------------------|-------------------------|

## Het ontwerpbesluit

---

|                                                               |                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Tegen welk ontwerpbesluit wilt u een zienswijze indienen?     | HZ_WABO-22-44495                                                      |
| Wanneer heeft de gemeente het ontwerpbesluit kenbaar gemaakt? | 30-12-2022                                                            |
| De datum waarop u uw zienswijze kenbaar maakt is:             | 26-01-2023                                                            |
| Hoe heeft de gemeente het besluit kenbaar gemaakt?            | Op een andere manier                                                  |
| Op welke manier?                                              | op de gemeentelijke webpagina 'voorgenomen bouwplannen in uw buurt'   |
| Waarover gaat het ontwerpbesluit?                             | voorgenomen bouw 14 woningen terrein watertoren Amsterdamse Straatweg |

## Uw zienswijze

---

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geef uw zienswijze weer op het ontwerpbesluit? | Het oorspronkelijke plan was de bouw van 3 starterswoningen op het braakliggende terrein van de watertoren aan de kant van de Hyacintstraat. Dit is passend in de buurt. Het huidige, nieuwe plan gaat veel te ver. Hiervoor voer ik de volgende argumenten aan:<br>1. Overlast<br>2. Afwijken van het bestemmingsplan<br>3. Parkeerdruk<br>4. Gebrek aan inspraak en communicatie<br>5. Afbreuk woongenot<br>6. Afbreuk straatbeeld zie bijlage |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Bijlagen

---

### Bijlagen meesturen

|                                              |                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Wilt u bijlagen met uw zienswijze meesturen? | Ja, ik stuur de bijlagen en de zienswijze digitaal |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|

## Toevoegen

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Toegevoegde bijlage(n) | Toegevoegde bestanden:                                                             |
|                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• zienswijze HZ_WABO-22-44495.docx</li></ul> |



*Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,*

*Datum: 02-02-2023*

**Geacht College,**

*Hierbij laat ik u weten dat ik instem, dat u op grond van artikel 4:15, tweede lid, sub a van de Algemene wet bestuursrecht de beslistermijn van de aanvraag voor een omgevingsvergunning van de Terraswoningen, aan de Amsterdamsestraatweg te Utrecht (met aanvraagsnummer 7472111) op te schorten.*

*In verband met de behandeling van de aanvraag stemmen wij in om de beslistermijn voor de omgevingsvergunning aanvraag op te schorten met 4 weken.  
Er kan geen omgevingsvergunning van rechtswege ontstaan.*

*Een vriendelijke groet,*

5.1.2E  Zecc architecten.

5.1.2E 

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>  
**Sent:** Mon, 6 Feb 2023 11:18:35 +0200  
**To:** "Bekendmakingen" <bekendmakingen@utrecht.nl>  
**Subject:** Omgevingsvergunning HZ\_WABO-22-44495 ; (nb, AvZ: betreft Amsterdamsestr.wg 380/Hyacintstraat, woningen op terrein van de watertoren)  
**Attachments:** Zienswijze HZ\_WABO-22-44495.docx

Beste lezer,

Hierbij wil ik een zienswijze indienen / bezwaar maken i.v.m. de Omgevingsvergunning HZ\_WABO-22-44495. In de bijlage zit de brief waarin de zienswijze is uitgelegd.

Mijn persoonlijke gegevens zijn:

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E 5.1.2E te Utrecht  
5.1.2E [5.1.2E@gmail.com](mailto:5.1.2E@gmail.com)

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Aan:  
Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Utrecht

06-02-2023

Betreft: zienswijze Omgevingsvisie Gemeente Utrecht nr. HZ\_WABO-22-44495

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze/bezwaar in te dienen betreffende Aanvraag omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren, Hyacintstraat 33 te Utrecht, HZ\_WABO-22-44495 die op 29-12-2022 ter inzage is gelegd.

In onze zienswijze/bezwaar zullen wij ons richten op een aantal punten die in het ontwerp van de omgevingsvergunning naar voren komen op het gebied van hoogbouw/bouwstijl, natuur, mens en leefbaarheid. Wij zijn van oordeel dat aan het belang van deze onderwerpen in het voorliggende concept te weinig aandacht is besteed.

### ***Hoogbouw***

Allereerst maken wij ons zorgen het aantal/soort woningen waar in het ontwerp voor is gekozen, namelijk 14 studio's met een oppervlakte van  $\pm 25\text{-}30\text{m}^2$ . In het huidige ontwerp wordt bijna de volledige grondoppervlakte bebouwt met een derde bouwlaag.

Voor alle huizen aan de Hyacintstraat geldt dat deze geen tweede verdieping mogen. Voor Hyacintstraat 13 is in het verleden een uitzondering gemaakt maar alle volgende aanvragen voor een opbouw zijn hierna afgewezen. Dit in lijn met het bestemmingsplan van de wijk. De bebouwing van het appartementencomplex dient zich daarmee ook aan het huidig geldende bestemmingsplan te houden. Dit om de volgende redenen:

- Hoogbouw versterkt het echoënde effect van de geluidshinder die wij ervaren.
- Een uitzondering maken voor een opbouw verhoogt de kans op een volgende uitzondering in de toekomst. Wanneer er nu een uitzondering wordt gemaakt zal dat alleen maar de coulante voor komende uitzonderingen versterken.
- Hoogbouw vermindert sterk de zonsinval in onze tuinen. Dit vermindert leefplezier maar natuurlijk ook woningwaarde.
- Hoogbouw is niet in lijn met alle huidige woningen aan deze zijde van de Hyacintstraat en heeft dus sterke gevolgen voor de uitstraling van de straat.

Wij stellen voor dat het ontwerp hier moet veranderen om het aantal woningen in combinatie met de hoogte (derde bouwlaag) van het ontwerp naar beneden te brengen.

### ***Toename geluidsoverlast:***

In de zomer ervaren wij geluidshinder aan de tuinkant van ons huis. Het vierkantje Amsterdamsestraatweg – Anemoonstraat – Hyacintstraat en Korenbloemweg is dicht bebouwd en met name de Anemoonstraat en de Amsterdamsestraatweg zijn ook hoog gebouwd. Wanneer er mensen zomers in hun tuin zitten of op het dakterras zitten horen alle huizen dat aan het bovengenoemde vierkant. Doordat het allemaal dichtbebouwd is heeft het geluid een echoënd effect voor de omgeving. Met de komst van 14 woningen met balkons vrezen wij dat de geluidshinder nog veel erger zal worden.

Wij stellen voor dat balkons of dakterrassen worden verboden op een tweede bouwlaag(balkon) of derde bouwlaag(dakterras).

### ***Omgeving / buurtbewoners betrekken in ontwikkeling:***

Tot op heden is de buurt erg beperkt meegenomen in de ontwikkelingen van de watertoren en het te realiseren appartementencomplex. Veel van ons staan positief tegenover de ontwikkelingen bij de watertoren. Echter willen wij graag het huidige karakter van onze buurt behouden. Daarnaast maken we ons aanzienlijke zorgen over de toekomstige overlast. In het verleden hebben burens alreeds bezwaar gemaakt op enkele punten van de ontwikkeling. Echter is er nog weinig gedaan met deze bezwaren/zorgen. Onzes inziens is het in het voordeel van de gemeente en de ontwikkelaar om de omgeving (buurtbewoners) actief mee te nemen in ontwikkelingen en de redenen waarom er bepaalde keuzes worden gemaakt. Hierbij willen we dan ook oproepen om een informatieavond te organiseren waarbij buurtbewoners hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen uiten. Draagvlak creëren in de buurt zal bijdragen aan een positief leefklimaat in de buurt. We zijn immers allemaal burens.

### ***Ontwerp parkeer & natuur:***

Als laatste maken wij ons zorgen over de binnen inrichting van het ontwerp. Hierbij is gekozen voor ongeveer 6 parkeerplaatsen in plaats van groen/tuin/leefomgeving voor nieuwe bewoners. In het ontwerp van 14 appartementen in combinatie met de huidige woningen van de watertoren(4 stuks) zal er weinig leefbare ruimte overblijven op de Hyacintstraat. Wij begrijpen dat bewoners moeten parkeren alleen zijn de 6 parkeerplaatsen in het ontwerp op een onvoldoende en nemen de benodigde leefbare ruimte in die essentieel is voor deze hoeveelheid appartementen. Dit leidt tot te veel steen en asfalt in het ontwerp en weinig tot geen groen. Wij stellen voor om meer ruimte in het ontwerp te creëren op de eerste bouwlaag (begane grond) voor groen en tuin. In het huidige ontwerp is daar helemaal geen plaats voor.

Daarnaast hebben wij sterke zorgen dat de parkeerdruk verder zal toenemen in de straat. Momenteel wordt er al een erg hoge parkeerdruk ervaren doordat veel bewoners vanuit de betaald parkeren wijken hun auto hier parkeren. Met de komst van het appartementencomplex zal dit verder toenemen. Momenteel staan er minstens 4 auto's per dag geparkeerd op het terrein van de watertoren voor alleen al de huidige bewoners van de watertoren. Indien hier nog eens 14 woningen bijkomen, met bewoners met auto's, is het duidelijk dat al deze auto's niet in de te realiseren parkeergarage voor 6 auto's passen en dat onze straat nog voller zal staan met auto's.

In het huidige ontwerp is er te weinig of de verkeerde aandacht besteed aan de verhouding leefbare ruimte buiten, aantal appartement en beoogde parkeerplaatsen. Onze conclusie is dat het aantal appartementen te hoog is ten opzichte van de andere elementen. Wij stellen voor om het aantal appartementen te verlagen in het ontwerp.

Kortom, de huidige ontwerpvisie leidt tot een minder leefbare situatie op de Hyacintstraat waarbij er onvoldoende rekening wordt gehouden met de huidige bouwstijl, natuur en mens. Dit gaat met name om de ruimte die op dit moment beschikbaar is en de hoeveelheid appartementen. In het ontwerp is hier onvoldoende rekening mee gehouden en dit geldt ook voor de eventuele nieuwe bewoners van de 14 voorgestelde appartementen. Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp omgevingsvisie.

Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp omgevingsvisie gewijzigd vast te stellen of de vergunning in huidige vorm niet goed te keuren.

Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E & 5.1.2E

5.1.2E

**Betreft: zienswijze ten aanzien HZ\_WABO-22-44495, Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacintstraat te Utrecht**

Utrecht, 2 februari 2023

Geachte heer, mevrouw,

In verband met de aanvraag omgevingsvergunning met opgemeld kenmerk (hierna: de aanvraag) treft u onderstaand de zienswijze van ondergetekenden conform het bepaalde in artikel 4:8 en 4:11 Awb. Ondergetekenden betreffen de bewoners van het pand gelegen aan de Hyacintstraat 11 en betreffen daarmee rechtstreeks belanghebbenden a.b.i. artikel 1:2 Awb.

Blijkens de aanvraag wordt verzocht om de bouw van 14 studio/terraswoningen. Ondergetekenden stellen zich op het standpunt dat de aanbouw van deze studio's een onaanvaardbare beperking van het woongenot van ondergetekenden oplevert.

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de onderbouwing van bovenvermeld standpunt merk ik op dat er sprake is van een bijzonder laakbare communicatie zijdens de eigenaar van het perceel rondom de watertoren. Ondergetekenden wonen al anderhalf jaar op bovenvermeld adres, maar zijn door de eigenaar niet geïnformeerd over de voorgenomen aanbouw van 14 studio's. Wij raadplegen zelf de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) om op de hoogte te blijven van de plannen ten aanzien van het perceel. Tot op de dag van vandaag staat op deze website vermeld dat het voornemen is dat hier 3 woningen zullen worden gerealiseerd (**bijlage 1**). Ook zijdens de gemeente is er in zijn geheel geen sprake geweest van informatievoorziening dienaangaande. Ondergetekenden hebben via burens vernomen wat de huidige voorgenomen bouwplannen zijn.

Indien de vergunning wordt verleend en de bouwplannen worden gerealiseerd, dan zal dit het woongenot beperken doordat er plotseling aanzienlijk meer mensen woonachtig zullen zijn aan de Hyacintstraat. Uitgaande dat er 1 tot 2 mensen in een studiowoning woonachtig kunnen zijn, zullen er 28 mensen aan deze straat komen te wonen. Het gevolg is een toegenomen drukte, zowel qua hoeveelheid mensen als wat betreft geluid.

Conform de vergunningsaanvraag zullen de terraswoningen voorts – inclus de begane grond – drie verdiepingen omvatten. Hierdoor ontstaat vanuit deze woningen inkijk in de achtertuin van ondergetekenden, hetgeen een inperking van de privacy van ondergetekenden oplevert. In dat kader merk ik voorts op dat ondergetekenden van verschillende buurtbewoners hebben vernomen dat een aanvraag voor een aanbouw op hun woning door de gemeente is afgewezen in verband met strijd met het bestemmingsplan. Een ongeclausuleerde toekenning van de verzochte vergunning is alsdan strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

Voorts merk ik op dat conform de vergunningsaanvraag slechts 6 aanvullende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Gelet op de hierboven geschetste drastische toename van bewoners aan de Hyacintstraat ligt het in lijn der rede dat er meer autobezitters hun intrek in de beoogde studiowoningen zullen nemen, dan dat er extra parkeerplaatsen worden gebouwd. Het logische gevolg is dat de bewoners de reeds schaarse parkeerplaatsen aan de Hyacintstraat zullen gebruiken. Hierdoor wordt het voor de overige bewoners aan de Hyacintstraat, waaronder ondergetekenden, (aanzienlijk) moeilijker om een parkeerplaats in de buurt van de eigen woning te vinden.

In verband met bovenstaande punten verzoeken wij de gemeente om de vergunningsaanvraag met opgemeld kenmerk af te wijzen. Desgewenst zijn wij in staat om onderhavige zienswijze nader toe te lichten.

Hoogachtend.

5.1.2E

5.1.2E

en

5.1.2E





OOK ZO NIEUWSGIERIG NAAR

## Het Plan



### Wonen In De Watertoren

Wonen in een rijksmonument en genieten van het uitzicht van hartje Utrecht? Dit is je kans!

Woon in De Watertoren, een uniek plekje aan de populaire Amsterdamsestraatweg.

Lees meer over [wonen in De Watertoren](#)



### Wonen Aan De Hyacintstraat

In de Hyacintstraat worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze zullen bestaan uit een begane grond en 2 verdiepingen.

Lees meer over [wonen in de Hyacintstraat](#)



### Eten & Drinken

In de toekomstige horecazaak kan je zometeen genieten van een gezonde lunch en/of een heerlijk diner bereid door onze topchefs. Ambachtelijk genieten gegarandeerd!

## Wonen In De Watertoren / Wonen In De Hyacintstraat

Wonen in een compact appartement in de Watertoren? Op de 1e, 2e en 3e verdieping worden appartementen gerealiseerd. Deze zijn bereikbaar met een lift die alleen toegankelijk is voor de bewoners.

MEER INFORMATIE

In de Hyacintstraat worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze zullen bestaan uit een begane grond en 2 verdiepingen. De woningen zijn erg gewild, weer er dus snel bij!

Bekijk de animatie hieronder om een impressie te krijgen van dit unieke project!



Page 1

**From:** "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>  
**Sent:** Mon, 6 Feb 2023 20:10:34 +0200  
**To:** "Bekendmakingen" <bekendmakingen@utrecht.nl>  
**Subject:** Zienswijze tav HZ\_WABO-22-44495  
**Attachments:** 0400\_001.pdf

Geachte heer, mevrouw,

In verband met de vergunningsaanvraag met bovenvermeld kenmerk doe ik u bijgaand de zienswijze van ondergetekenden belanghebbenden toekomen. Korthedshalve verwijs ik u naar de inhoud hiervan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E en 5.1.2E

7 februari 2023 HW1277

## ONTWERPBESLUIT WET GELUIDHINDER

Onderwerp: Vaststelling hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge de Wet geluidhinder

### BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN UTRECHT

besluiten tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van het plan Amsterdamsestraatweg 380 met kenmerk WABO\_22-220877.

### Overwegingen

1. Voor het plan is een procedure conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de WABO gestart.
2. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Amsterdamsestraatweg ("stedelijk gebied"; zie artikel 1 Wet geluidhinder, begripsbepaling).
3. Bij het doorlopen van een ruimtelijke planprocedure voor een plan dat in de zone van een weg (artikel 74 Wet geluidhinder) ligt mag de geluidsbelasting op woningen binnen de zone niet hoger zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, in casu 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder).
4. Artikel 83, tweede lid Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om in stedelijk gebied nieuwe woningen te bouwen met een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeer dan de voorkeursgrenswaarde tot maximaal 63 dB.
5. Burgemeester en wethouders van Utrecht maken gebruik van haar bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde (artikel 110a Wet geluidhinder), omdat verdergaande geluidsbeperkende maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard.
6. De woningen dienen overeenkomstig het gestelde in de Geluidnota Utrecht 2014-2018 te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.
7. De procedure wordt gevolgd overeenkomstig de afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 110c Wet geluidhinder. Het ontwerp van het besluit ligt zes weken ter inzage.

### Ontwerp Besluit

Een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor het plan Amsterdamsestraatweg 380 met kenmerk WABO\_22-220877 als volgt vast te stellen:

- maximaal 58 dB vanwege de Amsterdamsestraatweg.

**1** : Aan het besluit worden voor nieuwe woningen met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde de volgende voorwaarden verbonden:

- Geluidsluwe gevel

De woning heeft ten minste één gevel met een geluidsniveau niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde;

- Woningindeling

De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;

- Buitenruimte

Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze gelegen aan een gevel waar de geluidsbelasting niet meer dan 5 dB hoger is dan de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

**2 :** Aan het besluit wordt voor nieuwe onzelfstandige woningen of woningen van 30 m<sup>2</sup> of kleiner met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde de volgende voorwaarde verbonden:

- Geluidsluwe gevel

Tenminste 50% van de woningen dienen gesitueerd te zijn aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Voor de nadere akoestische informatie wordt verwezen naar het rapport Akoestisch onderzoek wegverkeer "Grondgebonden woningen nabij de watertoren Utrecht", d.d. 6 december 2020 met referentie B.2014.0493.60.N001 versie 1 van DGMR. Dit akoestisch onderzoek maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing Amsterdamsestraatweg 380 – Utrecht van RHO adviseurs d.d. 21 december 2022.

De vastgestelde hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder. Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders en afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

namens dezen

5.1.2E

5.1.2E

*Dit document is automatisch aangemaakt, hierdoor staat er geen geschreven handtekening onder dit besluit.*

Aan: Gemeente Utrecht

p/a Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren (Amsterdamsestraatweg 380)

Uw ref: HZ\_WABO-22-44495

Datum: 3 februari 2023

L.S,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, bij u bekend als HZ\_WABO-22-44495, op 30 december 2022 ter inzage gelegd.

Het oorspronkelijke plan was de bouw van 3 starterswoningen op het braakliggende terrein van de watertoren aan de kant van de Hyacintstraat. Dit is passend in de buurt, mits wordt afgezien van de derde bouwlaag. Het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar.

Hiervoor voer ik de volgende argumenten aan:

#### 1. Overlast van geluid en afval

Het bouwblok van de Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd. Het zijn voornamelijk ééngezinswoningen en mensen wonen er lang, kennen elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de, reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterras, aan de Anemoonstraat 2A-D. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluids)overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt ingeschakeld. Het grote verloop zorgt ook voor achterlaten van zwerfvuil en huisraad in de openbare ruimte – de bewoners van de huurstudio's kunnen hun afval niet goed kwijt en zetten hun vuilniszakken en kattengrit op willekeurige dagen neer in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd, want bewoners voelen zich niet verantwoordelijk. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen.

#### 2. Inkijk vanuit de terrassen, daarmee vermindering van privacy

Het wooncomplex wordt naast mijn woning aan de Korenbloemstraat gebouwd. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht mijn huis en tuin kunnen binnenkijken, waardoor ik mijn privacy en daarmee mijn woongenot verlies.

#### 4. Gebrek aan inspraak en communicatie

Indien mijn buurtgenote niet actief was komen melden dat er plannen zijn voor 14 huurwoningen, was ik zeer ontsteld. Direct omwonenden zijn niet geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had



vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend. Tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Deze plannen staan niet aangeplakt op, of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich dus alleen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken op de hoogte stellen van de gewijzigde plannen. Voor een dergelijk ingrijpende wijziging is dit wel heel mager.

#### 5. Zorgvuldige afweging

Ik verzoek u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en een extra woonlaag enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen. Wij als buurtbewoners kunnen het verlies van woongenot niet accepteren. Daarnaast is ook het veronachtzamen van, voor een ieder geldende, bouwnormen onacceptabel. Op basis van de bovenstaande argumenten wil ik u verzoeken terug te keren naar het oorspronkelijke plan en daarvoor de geëigende procedures opnieuw en zorgvuldig te doorlopen.

Tot verdere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,

Naam:

5.1,2E

5.1,2E

Adres:

5.1,2E

E-mailadres:

5.1,2E

Telefoonnummer:

Handtekening

5.1,2E



Aan: Gemeente Utrecht

p/a Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren (Amsterdamsestraatweg 380)

Uw ref: HZ\_WABO-22-44495

Datum: 3 februari 2023

L.S,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, bij u bekend als HZ\_WABO-22-44495, op 30 december 2022 ter inzage gelegd.

Het oorspronkelijke plan was de bouw van 3 starterswoningen op het braakliggende terrein van de watertoren aan de kant van de Hyacintstraat. Dit is passend in de buurt, mits wordt afgezien van de derde bouwlaag. Het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar.

Hiervoor voer ik de volgende argumenten aan:

#### 1. Overlast van geluid en afval

Het bouwblok van de Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd. Het zijn voornamelijk ééngezinswoningen en mensen wonen er lang, kennen elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de, reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterras, aan de Anemoonstraat 2A-D. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluids)overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt ingeschakeld. Het grote verloop zorgt ook voor achterlaten van zwerfvuil en huisraad in de openbare ruimte – de bewoners van de huurstudio's kunnen hun afval niet goed kwijt en zetten hun vuilniszakken en kattengrit op willekeurige dagen neer in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd, want bewoners voelen zich niet verantwoordelijk. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen.

#### 2. Inkijk vanuit de terrassen, daarmee vermindering van privacy

Het wooncomplex wordt naast mijn woning aan de Korenbloemstraat gebouwd. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht mijn huis en tuin kunnen binnenkijken, waardoor ik mijn privacy en daarmee mijn woongenot verlies.

#### 4. Gebrek aan inspraak en communicatie

Indien mijn buurtgenote niet actief was komen melden dat er plannen zijn voor 14 huurwoningen, was ik zeer ontsteld. Direct omwonenden zijn niet geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had

vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend. Tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Deze plannen staan niet aangeplakt op, of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich dus alleen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken op de hoogte stellen van de gewijzigde plannen. Voor een dergelijk ingrijpende wijziging is dit wel heel mager.

#### 5. Zorgvuldige afweging

Ik verzoek u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en een extra woonlaag enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen. Wij als buurtbewoners kunnen het verlies van woongenot niet accepteren. Daarnaast is ook het veronachtzamen van, voor een ieder geldende, bouwnormen onacceptabel. Op basis van de bovenstaande argumenten wil ik u verzoeken terug te keren naar het oorspronkelijke plan en daarvoor de geëigende procedures opnieuw en zorgvuldig te doorlopen.

Tot verdere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,

Naam:

5.1,2E

5.1,2E

Adres:

5.1,2E

5.1,2E

E-mailadres:

5.1,2E

Telefoonnummer:

5.1,2E

Handtekening

5.1,2E

Aan: Gemeente Utrecht

p/a Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren (Amsterdamsestraatweg 380)

Uw ref: HZ\_WABO-22-44495

Datum: 3 februari 2023

L.S,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, bij u bekend als HZ\_WABO-22-44495, op 30 december 2022 ter inzage gelegd.

Het oorspronkelijke plan was de bouw van 3 starterswoningen op het braakliggende terrein van de watertoren aan de kant van de Hyacintstraat. Dit is passend in de buurt, mits wordt afgezien van de derde bouwlaag. Het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar.

Hiervoor voer ik de volgende argumenten aan:

1. Overlast van geluid en afval

Het bouwblok van de Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd. Het zijn voornamelijk ééngezinswoningen en mensen wonen er lang, kennen elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de, reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterras, aan de Anemoonstraat 2A-D. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluids)overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt ingeschakeld. Het grote verloop zorgt ook voor achterlaten van zwerfvuil en huisraad in de openbare ruimte – de bewoners van de huurstudio's kunnen hun afval niet goed kwijt en zetten hun vuilniszakken en kattengrit op willekeurige dagen neer in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd, want bewoners voelen zich niet verantwoordelijk. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen.

2. Inkijk vanuit de terrassen, daarmee vermindering van privacy

Het wooncomplex wordt naast mijn woning aan de Korenbloemstraat gebouwd. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht mijn huis en tuin kunnen binnenkijken, waardoor ik mijn privacy en daarmee mijn woongenot verlies.

4. Gebrek aan inspraak en communicatie

Indien mijn buurtgenote niet actief was komen melden dat er plannen zijn voor 14 huurwoningen, was ik zeer ontsteld. Direct omwonenden zijn niet geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had

vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend. Tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Deze plannen staan niet aangeplakt op, of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich dus alleen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken op de hoogte stellen van de gewijzigde plannen. Voor een dergelijk ingrijpende wijziging is dit wel heel mager.

#### 5. Zorgvuldige afweging

Ik verzoek u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en een extra woonlaag enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen. Wij als buurtbewoners kunnen het verlies van woongenot niet accepteren. Daarnaast is ook het veronachtzamen van, voor een ieder geldende, bouwnormen onacceptabel. Op basis van de bovenstaande argumenten wil ik u verzoeken terug te keren naar het oorspronkelijke plan en daarvoor de geëigende procedures opnieuw en zorgvuldig te doorlopen.

Tot verdere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,

Naam:

5.1.2E

Adres:

5.1.2E

E-mailadres:

5.1.2E

@gmail.com

Telefoonnummer:

5.1.2E

Handtekening

5.1.2E

5.1.2E



# Een bezwaarschrift indienen

Zaaknummer 10919566

Datum:06-02-2023

Tijd:10:22:30

## Waartegen bezwaar maken

---

|                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Wilt u bezwaar maken tegen een belastingaanslag, parkeerbon, waardebeschikking (WOZ-waarde) of aanslag grafrechten? | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

## Wie maakt bezwaar?

---

|                                                |                           |
|------------------------------------------------|---------------------------|
| Heeft iemand u gemachtigd om bezwaar te maken? | Nee, ik maak zelf bezwaar |
|------------------------------------------------|---------------------------|

## Uw gegevens

---

### Persoonsgegevens

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Aanhef              | De heer |
| Voorletter(s)       | 5.1.2E  |
| Achternaam          | 5.1.2E  |
| Burgerservicenummer | 5.1.2E  |

### Adresgegevens

|            |         |
|------------|---------|
| Straatnaam | 5.1.2E  |
| Huisnummer | 5.1.2E  |
| Postcode   | 5.1.2E  |
| Woonplaats | Utrecht |

## Aanvullende gegevens

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Telefoonnummer | 5.1.2E           |
| E-mailadres    | 5.1.2E@gmail.com |

## Het besluit

|                                                                   |                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tegen welk besluit maakt u bezwaar? Vul het nummer of kenmerk in. | HZ_WABO-22-44495                                                                                                                      |
| Wanneer heeft de gemeente het besluit kenbaar gemaakt?            | 29-12-2022                                                                                                                            |
| De datum waarop u dit bezwaarschrift indient is                   | 06-02-2023                                                                                                                            |
| Hoe heeft de gemeente het besluit kenbaar gemaakt?                | Op een andere manier                                                                                                                  |
| Op welke manier?                                                  | Gemeentebblad online                                                                                                                  |
| Wie heeft het besluit genomen?                                    | Het college van burgemeester en wethouders                                                                                            |
| Waarover ging het besluit?                                        | Aanvraag omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren, Hyacintstraat 33 te Utrecht, HZ_WABO-22-44495 |

## Het bezwaar

|                                                                                                                                  |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Waarom bent u het niet eens met het besluit?                                                                                     | Zie bijlage voor zienswijze           |
| Wilt u gehoord worden over het bezwaar? Let op! Vul uw telefoonnummer in bij 'Uw gegevens' als u kiest voor 'telefonisch horen'. | Ja, ik wil telefonisch gehoord worden |



## Bijlagen toevoegen

---

|                            |                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Wilt u bijlagen meesturen? | Ja, ik stuur de bijlage(n) en het bezwaarschrift digitaal |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|

|                        |                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toegevoegde bijlage(n) | <p>Toegevoegde bestanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zienswijze HZ_WABO-22-44495.docx</li></ul> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



### Toestemming

Wij vragen uw toestemming om in de verdere procedure de post digitaal per mail naar u te zenden in plaats van schriftelijk. Het gaat dan om de uitnodiging voor een hoorzitting, de uiteindelijke beslissing op uw bezwaarschrift en eventuele overige correspondentie.

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Geeft u hiervoor<br>toestemming? | Ja |
|----------------------------------|----|

**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@ziggo.nl>  
**Sent:** Sat, 11 Feb 2023 12:31:19 +0200  
**To:** "Bekendmakingen" <bekendmakingen@utrecht.nl>  
**Subject:** Reactie HZ\_WABO\_22-44495  
**Importance:** Normal

Geachte gemeente ,

Reactie betreffende

Kenmerk HZ\_WABO\_22-44495 van 22 december 2022

Onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning bouwen van woningen op het terrein watertoren hyacinthstraat 33 te utrecht

Van:

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E Utrecht

Tel 5.1,2E

ik heb bovenstaande aanvraag gelezen en wil graag mijn reactie geven.

Ik vind het plan op zich er goed uitzien, maar zie alleen dat de parkeerdruk in onze wijk, ondanks de 6 geplande parkeerplaatsen op het terrein zelf zal toenemen. Deze 6 plekken zijn niet alleen voor de 14 appartementen maar ook voor de 4 appartementen in de watertoren zelf.

Ook worden er min 2 bestaande plekken opgeofferd voor de toegang tot het terrein zelf.

De parkeerdruk is al hoog in de buurt en zal hierdoor nog erger worden.

Tot nu toe is mijn straat betaald parkeren en de hyacinthstraat niet. Dit voordeel zal echter niet zo blijven. Dit zal resulteren in te weinig plekken voor te veel auto's wat ongewenste situaties met zich mee kan brengen. (foutief parkeren, te dicht op elkaar parkeren)

Daarnaast heb ik begrepen dat de woningeigenaren van de hyacinthstraat niet een dakopbouw mogen maar de 14 appartementen wel die hoogte krijgen. Dit lijkt mij ook een ongewenste situatie.

Vriendelijk dank voor uw aandacht hiervoor.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Utrecht, 8 februari 2023

Ingekomen ILC d.d.

10 FEB 2023

Beste medewerker,

Hierbij stuur ik u 3 nieuwsbrieven op de aanvraag 'Omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de Watertoren (ASW 380)'. Nummer HZ-WABO-22-44495

De inzenders zijn door meerdere redenen (taalproblemen, reis, etc.) niet in staat om de nieuwsbrief zelf in te dienen, vandaar dat ik ze heb verzameld en bij dienen indien.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

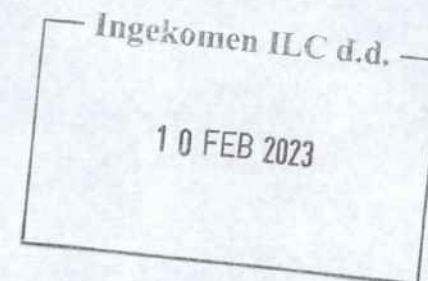
5.1.2E

Utrecht

3551 GV 17

g H  
5 V F

Gemeente Utrecht  
pla Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht





WABO-22-4495

Aan: Gemeente Utrecht

p/a Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren (Amsterdamsestraatweg 380)

Uw ref: HZ\_WABO-22-44495

Datum: 3 februari 2023

L.S,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, bij u bekend als HZ\_WABO-22-44495, op 30 december 2022 ter inzage gelegd.

Het oorspronkelijke plan was de bouw van 3 starterswoningen op het braakliggende terrein van de watertoren aan de kant van de Hyacintstraat. Dit is passend in de buurt, mits wordt afgezien van de derde bouwlaag. Het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar.

Hiervoor voer ik de volgende argumenten aan:

#### 1. Overlast van geluid en afval

Het bouwblok van de Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd. Het zijn voornamelijk ééngezinswoningen en mensen wonen er lang, kennen elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de, reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterrassen, aan de Anemoonstraat 2A-D. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluids)overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt ingeschakeld. Het grote verloop zorgt ook voor achterlaten van zwerfvuil en huisraad in de openbare ruimte – de bewoners van de huurstudio's kunnen hun afval niet goed kwijt en zetten hun vuilniszakken en kattengrit op willekeurige dagen neer in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd, want bewoners voelen zich niet verantwoordelijk. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen.

#### 2. Inkijk vanuit de terrassen, daarmee vermindering van privacy

Het wooncomplex wordt naast mijn woning aan de Korenbloemstraat gebouwd. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht mijn huis en tuin kunnen binnenkijken, waardoor ik mijn privacy en daarmee mijn woongenot verlies.

#### 4. Gebrek aan inspraak en communicatie

Indien mijn buurtgenote niet actief was komen melden dat er plannen zijn voor 14 huurwoningen, was ik zeer ontsteld. Direct omwonenden zijn niet geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had



vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend. Tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Deze plannen staan niet aangeplakt op, of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich dus alleen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken op de hoogte stellen van de gewijzigde plannen. Voor een dergelijk ingrijpende wijziging is dit wel heel mager.

#### 5. Zorgvuldige afweging

Ik verzoek u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en een extra woonlaag enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen. Wij als buurtbewoners kunnen het verlies van woongenot niet accepteren. Daarnaast is ook het veronachtzamen van, voor een ieder geldende, bouwnormen onacceptabel. Op basis van de bovenstaande argumenten wil ik u verzoeken terug te keren naar het oorspronkelijke plan en daarvoor de geëigende procedures opnieuw en zorgvuldig te doorlopen.

Tot verdere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,

Naam: 5.1,2E [redacted]

Adres: 5.1,2E [redacted]

E-mailadres: 5.1,2E [redacted] @gmail.com

Telefoonnummer: 5.1,2E [redacted]

Handtekening 5.1,2E [redacted] 5.1,2E [redacted]



Aan: Gemeente Utrecht

p/a Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren (Amsterdamsestraatweg 380)

Uw ref: HZ\_WABO-22-44495

Datum: 3 februari 2023

L.S,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, bij u bekend als HZ\_WABO-22-44495, op 30 december 2022 ter inzage gelegd.

Het oorspronkelijke plan was de bouw van 3 starterswoningen op het braakliggende terrein van de watertoren aan de kant van de Hyacintstraat. Dit is passend in de buurt, mits wordt afgezien van de derde bouwlaag. Het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar.

Hiervoor voer ik de volgende argumenten aan:

#### 1. Overlast van geluid en afval

Het bouwblok van de Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd. Het zijn voornamelijk ééngezinswoningen en mensen wonen er lang, kennen elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de, reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterrassen, aan de Anemoonstraat 2A-D. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluids)overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt ingeschakeld. Het grote verloop zorgt ook voor achterlaten van zwerfvuil en huisraad in de openbare ruimte – de bewoners van de huurstudio's kunnen hun afval niet goed kwijt en zetten hun vuilniszakken en kattengrit op willekeurige dagen neer in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd, want bewoners voelen zich niet verantwoordelijk. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen.

#### 2. Inkijk vanuit de terrassen, daarmee vermindering van privacy

Het wooncomplex wordt naast mijn woning aan de Korenbloemstraat gebouwd. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht mijn huis en tuin kunnen binnenkijken, waardoor ik mijn privacy en daarmee mijn woongenot verlies.

#### 4. Gebrek aan inspraak en communicatie

Indien mijn buurtgenote niet actief was komen melden dat er plannen zijn voor 14 huurwoningen, was ik zeer ontsteld. Direct omwonenden zijn niet geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had



vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend. Tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Deze plannen staan niet aangeplakt op, of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich dus alleen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken op de hoogte stellen van de gewijzigde plannen. Voor een dergelijk ingrijpende wijziging is dit wel heel mager.

#### 5. Zorgvuldige afweging

Ik verzoek u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en een extra woonlaag enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen. Wij als buurtbewoners kunnen het verlies van woongenot niet accepteren. Daarnaast is ook het veronachtzamen van, voor een ieder geldende, bouwnormen onacceptabel. Op basis van de bovenstaande argumenten wil ik u verzoeken terug te keren naar het oorspronkelijke plan en daarvoor de geëigende procedures opnieuw en zorgvuldig te doorlopen.

Tot verdere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,

Naam:

5.1.2E

5.1.2E

Adres:

5.1.2E

E-mailadres:

5.1.2E

@jumbo.com

Telefoonnummer:

5.1.2E

Handtekening

5.1.2E



Aan: Gemeente Utrecht

p/a Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen

Betreft: zienswijze omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de Watertoren (Amsterdamsestraatweg 380)

Uw ref: HZ\_WABO-22-44495

Datum: 3 februari 2023

L.S,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen op het terrein van de watertoren, bij u bekend als HZ\_WABO-22-44495, op 30 december 2022 ter inzage gelegd.

Het oorspronkelijke plan was de bouw van 3 starterswoningen op het braakliggende terrein van de watertoren aan de kant van de Hyacintstraat. Dit is passend in de buurt, mits wordt afgezien van de derde bouwlaag. Het huidige plan gaat veel te ver. Het doet afbreuk aan het woongenot en het vooroorlogse straatbeeld in een buurt waarin de bewoners elkaar goed kennen en betrokken zijn bij elkaar.

Hiervoor voer ik de volgende argumenten aan:

#### 1. Overlast van geluid en afval

Het bouwblok van de Hyacintstraat/Korenbloemstraat/Amsterdamsestraatweg/Anemoonstraat is zeer dichtbebouwd. Het zijn voornamelijk ééngezinswoningen en mensen wonen er lang, kennen elkaar. Wel hebben de bewoners veel last van de huurders van de, reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterrassen, aan de Anemoonstraat 2A-D. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in heel veel (geluids)overlast op de vier dakterrassen, waarbij regelmatig de politie wordt ingeschakeld. Het grote verloop zorgt ook voor achterlaten van zwerfvuil en huisraad in de openbare ruimte – de bewoners van de huurstudio's kunnen hun afval niet goed kwijt en zetten hun vuilniszakken en kattengrit op willekeurige dagen neer in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd, want bewoners voelen zich niet verantwoordelijk. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen.

#### 2. Inkijk vanuit de terrassen, daarmee vermindering van privacy

Het wooncomplex wordt naast mijn woning aan de Korenbloemstraat gebouwd. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht mijn huis en tuin kunnen binnenkijken, waardoor ik mijn privacy en daarmee mijn woongenot verlies.

#### 4. Gebrek aan inspraak en communicatie

Indien mijn buurtgenote niet actief was komen melden dat er plannen zijn voor 14 huurwoningen, was ik zeer ontsteld. Direct omwonenden zijn niet geïnformeerd over de bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ('2e fase') de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. Daarnaast: een brief zonder afzender, voor een online bijeenkomst waarbij je vooraf moet aanmelden, is niet laagdrempelig. In de brief had



vermeld moeten worden wat de concrete plannen zijn, dan kunnen bewoners zich een mening vormen. Daarnaast is de website [www.watertoren.nu](http://www.watertoren.nu) erg misleidend. Tot op vandaag staat hier op twee pagina's vermeld dat er drie eengezinswoningen op het terrein komen. Deze plannen staan niet aangeplakt op, of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich dus alleen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken op de hoogte stellen van de gewijzigde plannen. Voor een dergelijk ingrijpende wijziging is dit wel heel mager.

#### 5. Zorgvuldige afweging

Ik verzoek u om in uw besluitvorming rekening te houden met het perspectief en de belangen en rechten van de buurtbewoners. Voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 14 studio's met terrassen en een extra woonlaag enorme consequenties. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding van het woonblok verslechtert. Daarom is hopelijk ook wat u betreft duidelijk hoe de balans zou moeten uitslaan: geen vergunning toekennen. Wij als buurtbewoners kunnen het verlies van woongenot niet accepteren. Daarnaast is ook het veronachtzamen van, voor een ieder geldende, bouwnormen onacceptabel. Op basis van de bovenstaande argumenten wil ik u verzoeken terug te keren naar het oorspronkelijke plan en daarvoor de geëigende procedures opnieuw en zorgvuldig te doorlopen.

Tot verdere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,

Naam: 5.1.2E 5.1.2E

Adres: 5.1.2E

E-mailadres: 5.1.2E @yahoo.com

Telefoonnummer:

Handtekening 5.1.2E



ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT  
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
BANK 5128 KVK 30 183 613 LID BNA



**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Tue, 21 Feb 2023 10:21:31 +0200  
**To:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Beste 5.1,2E

Nu is het helemaal goed. Dank voor jouw inspanningen om het geregeld te krijgen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Sr vakspecialist wegen

5.1,2E  
5.1,2E@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Stadsbedrijven  
meestal op maandag, dinsdag, woensdag.



---

**Van:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Verzonden:** maandag 20 februari 2023 09:42  
**Aan:** 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Dag 5.1,2E

In de bijlage is een aangepast ontwerp meegestuurd. Zou je hier naar willen kijken? Alvast bedankt!

Als voorschrift zal het volgende in het besluit worden opgenomen:  
*Inrit uitvoeren met inritelementen (incl. bochttrattoirbanden in plaats van hoektrattoirbanden) en huidige trottoirtegels vervangen door 20x20x8 tegels.*

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
Vergunningverlener C

5.1,2E  
5.1,2E@utrecht.nl



[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Aanwezig op maandag tot en met donderdag



---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Verzonden:** donderdag 16 februari 2023 08:53

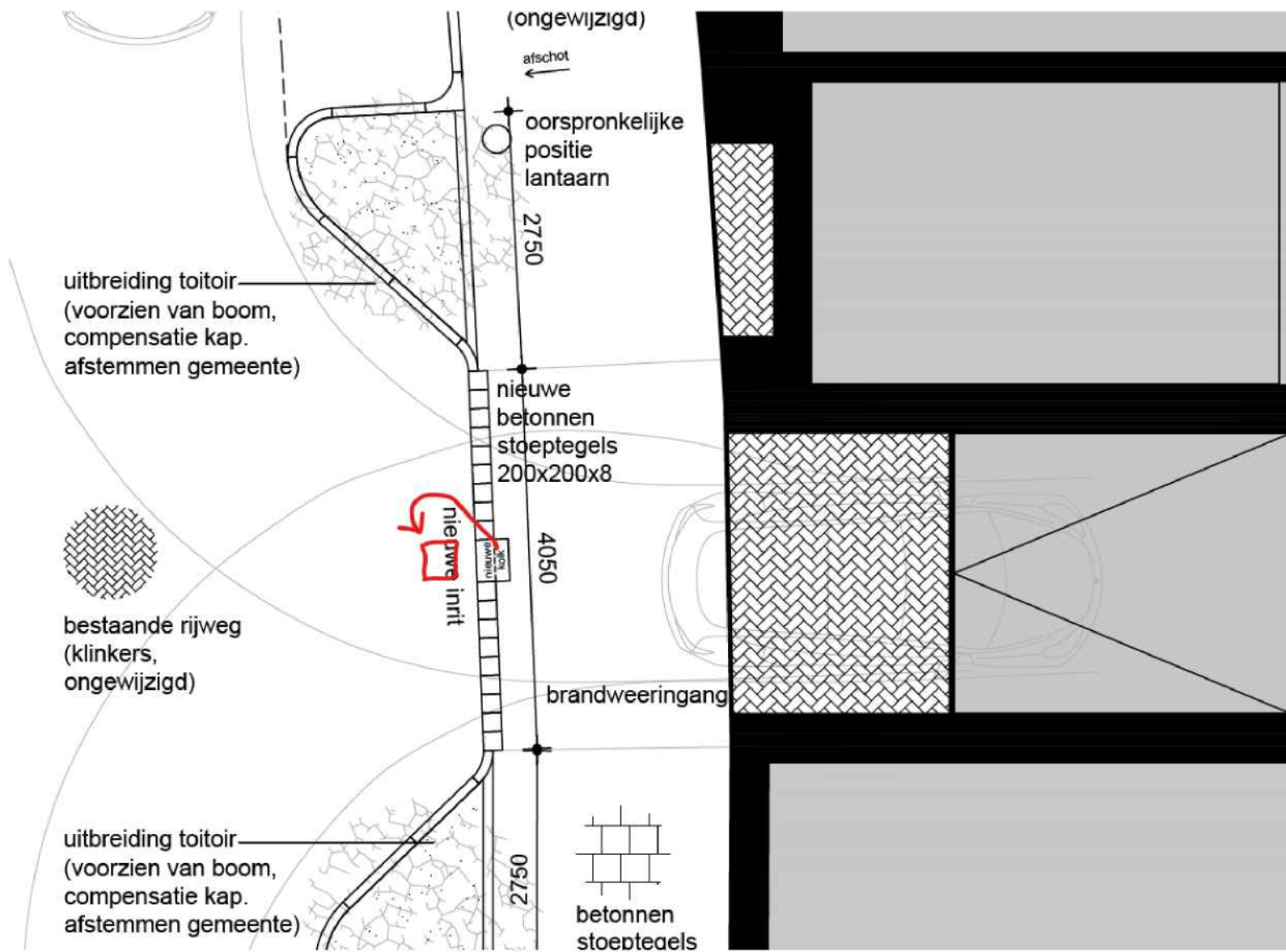
**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Beste 5.1.2E

Het is nog niet helemaal goed.

- In antwoord staat dat verlaagde banden worden gewijzigd in betontegels. Dit moet wijzigen in inritelementen die op tekening wel lijken te zijn ingetekend.
- Een nieuwe kolk tussen de inritelementen is technisch niet mogelijk. Het moet een straatkolk zijn die op ongeveer 50 – 75 cm uit de inritelementen geplaatst moet worden. Zie schets:



Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Stadsbedrijven

meestal op maandag, dinsdag, woensdag.



---

**Van:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Verzonden:** woensdag 15 februari 2023 16:42

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Hallo [redacted]

De aanvrager heeft een nieuw document aangeleverd (zie bijlage). Zou je hier naar willen kijken? Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Vergunningverlener C

[redacted]  
[redacted]@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Aanwezig op maandag tot en met donderdag



---

**Van:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 13 februari 2023 11:17

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Hoi [redacted]

Oké, bedankt.

Ik geef het door / verzoek om aanpassing

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

ma t/m donderdag tot 16.00 uur / vrijdagmorgen, woensdag afwezig

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 13 februari 2023 10:52

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Hallo 5.1.2E

Uit het BING advies blijkt het volgende:

*Voor de herkenbaarheid van de inrit dienen inritelementen worden toegepast in plaats van het verlagen van de trottoirband. Er dient een straatkolk in het vlak tussen de bomen aangebracht te worden. Zoals het dwarsprofiel nu is getekend kan het water niet bij de trottoirkolken komen.*

Zou je dit naar de aanvrager willen communiceren en laten aanpassen in het ontwerp?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Aanwezig op maandag tot en met donderdag



**Van:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 13 februari 2023 10:25

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Beste [redacted]

Voor de herkenbaarheid van de inrit dienen inritelementen worden toegepast in plaats van het verlagen van de trottoirband. Er dient een straatkolk in het vlak tussen de bomen aangebracht te worden. Zoals het dwarsprofiel nu is getekend kan het water niet bij de trottoirkolken komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Sr [redacted] wegen

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Stadsbedrijven

meestal op maandag, dinsdag, woensdag.



**Van:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Verzonden:** donderdag 9 februari 2023 14:18

**Aan:** [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Beste [redacted]

Ik heb aanvullingen ontvangen van de aanvrager (zie meegestuurde bijlage). Heb je hier voldoende aan? Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



## Vergunningverlener C

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Aanwezig op maandag tot en met donderdag



---

**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Verzonden:** donderdag 19 januari 2023 13:20

**Aan:** BlnG <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Beste 5.1.2E

Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen hebben wij de hoogtemaatvoering nodig om de afwatering te kunnen beoordelen. Het gaat dan om het gedeelte van de openbare weg. Dus waar loopt het regenwater naar toe, waar staan de trottoir- of straatkolken.

Het kan dus noodzakelijk zijn op kolken bij te plaatsen of te verplaatsen.

De inrit op de openbare weg uitvoeren met inritelementen en huidige trottoirtegels vervangen door 20x20x8 tegels. Geen hoektrottoirbanden toepassen, maar bochttrottoirbanden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Stadsbedrijven

meestal op maandag, dinsdag, woensdag.





**Van:** BlnG <[Blng@utrecht.nl](mailto:Blng@utrecht.nl)>

**Verzonden:** donderdag 19 januari 2023 11:38

**Aan:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Hoi 5.1.2E

Zie onderstaande vraag. Betreft uitwegvergunning die besproken is in de vergadering van 12 januari.

Kan jij mij antwoord geven?

Dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E Openbare Ruimte

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Stadsbedrijven

Beheer Openbare Ruimte

Tractieweg

ma t/m do



**Van:** 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

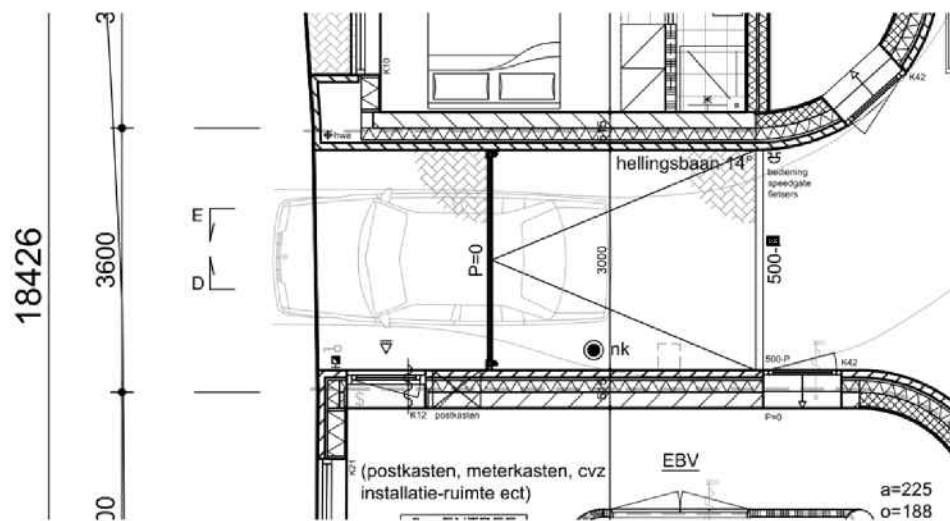
**Verzonden:** donderdag 19 januari 2023 11:35

**Aan:** BlnG <[Blng@utrecht.nl](mailto:Blng@utrecht.nl)>

**Onderwerp:** HZ\_WABO-22-44495 Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Hallo 5.1.2E

Zou jij aan de betreffende collega (ES) kunnen navragen welke maatvoering moet worden aangeleverd? Dit is mij niet helemaal duidelijk. Volgens mij wordt alle relevante maatvoering in onderstaande afbeelding weergegeven.



Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Aanwezig op maandag tot en met donderdag



# TOELICHTING VERZOEK AANVULLENDE GEGEVENS, TERRASWONINGEN

datum: 02-03-2023

## **Algemeen:**

Op dinsdag 6 februari ontvingen via de e-mail we de inhoudelijke reactie op het plan van de terraswoningen. Vergunning bouwen. Onderstaand per punt een korte toelichting / reactie.

## **De situatietekening is onvolledig:**

Situatie is bijgewerkt. De bereikbaarheid, de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen. (zie tekening 136-0-002)

## **De maatvoering is onvolledig aangegeven:**

Diversen maatvoering is uitgebreid (hoogte hekwerken, oppervlaktes. Daarnaast is verloop van doorsnedenlijnen op plattegrond bijgewerkt)

## **Aanzicht / doorsnede linker zijgevels W5, hekwerk, W3 ontbreekt:**

Er is een extra geveltekening gemaakt (zie tekening 136-2/3-006)

## **De detaillering van trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen (inclusief hekwerken) is niet aangegeven:**

Er zijn extra details toegevoegd aan de tekeningenset. (Zie 136-4V13 & 136-4V14).

## **Details aansluiting fundering, gevels en dak op burens / belendende bebouwing ontbreekt**

Er zijn extra details toegevoegd aan de tekeningenset. (Zie 136-4V15).

## **Tekening speedgate**

Op de geveltekeningen en doorsnede is ontwerp van poort stallingsgarage aangegeven. In verband met beperkte doorgang/breedte is gekozen om sectionaal-deur toe te passen, die naar boven opent.

## **Constructie opbouw / materialen en Rc waarden in alle details**

Details zijn bijgewerkt, waarin deze gegevens zijn verwerkt.

## **2 cm detail woningen begane grond**

Detail (V06) is bijgewerkt, waarin 2cm is opgelost.

## **Overige rapportage en tekenwerk.**

In de bijlage zijn de volgende rapportages bijgevoegd:

- brandveiligheid.
- BENG-berekening en registratiebewijs.
- GPR-berekening bijgevoegd.
- Leidingplan / riolering.
- Veiligheidsplan